

# Kündigung von Pachtverträgen und Räumung der Parzelle

RA Michael Röcken  
[www.ra-roecken.de](http://www.ra-roecken.de)

## Inhalt

- Pachtvertrag
- Kündigung des Pachtvertrages
  - Durch den Pächter
  - Durch den Verpächter
- Sonstige Beendigungsgründe
- Räumung
- Exkurs: Beendigung der Vereinsmitgliedschaft

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

### § 581

#### Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag

(1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.

(2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags sind, soweit sich nicht aus den §§ [582](#) bis [584b](#) etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Regelung in § 581 BGB
  - ↳ Verweis auf das Mietrecht des BGB
  - ↳ Geltung allgemeiner Regelungen des BGB
  - ↳ Spezielle Regelungen durch das BKleingG
  - ↳ Spezielle Regelungen durch einzelvertragliche Regelungen (Pachtvertrag)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Dauer des Pachtvertrages
  - Allgemein: Befristung üblich
  - BKleingG: § 6 BKleingG: *Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden.*
- Form
  - Weder durch das BGB noch durch das BKleingG ergibt sich ein Formerfordernis!
  - Schriftform empfehlenswert!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Vertragspartner
  - ↳ Kleingärtner als Pächter  
(Mitglied im Verein aufgrund der Verknüpfung der Mitgliedschaft im Verein und dem Pachtvertrag)
  - ↳ Kleingärtnerische gemeinnützige Organisation als Verpächter

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages
  - Begriff der Kündigung
    - ↳ Einseitige,
    - ↳ Empfangsbedürftige
    - ↳ Willenserklärung,
    - ↳ welche darauf gerichtet ist, das Vertragsverhältnis zu beenden

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages
  - Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form (§ 7 BKleingG)
    - ↳ Schriftform (§ 126 BGB):
      - die Kündigungserklärung muss vom Aussteller eigenhändig unterzeichnet sein!
  - Nicht möglich:
    - ✓ E-Mail / Fax, SMS, Whatsapp
    - ✓ Mündlich



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Schriftform (§ 7 BKleingG)
  - Gilt für Verpächter **und** Pächter!
  - Keine Änderung durch Neufassung § 309 Nr. 13 BGB!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages
  - ↳ Entweder muss der Verpächter selbst die Kündigung erklären oder er lässt sich vertreten
  - ↳ Im Falle der Vertretung muss die Bevollmächtigung nachgewiesen werden.
  - ↳ Andernfalls kann die Kündigung nach § 174 BGB zurückgewiesen werden
  - ↳ Das hat die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages
  - Bezeichnung der Kündigung als „Kündigung“?
    - ↳ Nicht zwingend erforderlich; es ist ausreichend, wenn sich der Wille zur Beendigung des Rechtsverhältnisses aus dem Gesamtumständen ergibt
  - Begründung der Kündigung?
    - ↳ Nicht erforderlich!
    - ↳ Aber empfehlenswert!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages
  - Zugang
    - Die Kündigung ist eine einseitige **empfangsbedürftige** Willenserklärung (...)
    - d. h., dass sie
    - so in den Machtbereich des Empfängers gelangt sein muss, dass mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme gerechnet werden kann

# (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung des Pachtvertrages

- Zugang

Möglichkeiten der Übermittlung:

- ↳ Brief

- ↳ Einschreiben / Rückschein

- ↳ Gerichtsvollzieher

- ↳ Bote (nicht Vorstand des Vereins)

- ↳ Der Zugang muss ggf. durch den Kündigenden bewiesen werden!

26.01.2017-14:40 0212 2200 222 Amtsgericht Solingen S. 3/4

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

12 C 185/16



Amtsgericht Solingen

Beschluss

In dem Rechtsstreit

Stadtverband  
der Kleingärtner e.V. gegen

wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Beklagte bestreitet den Zugang des Kündigungsschreibens vom 22.04.2016. Ein solches kann nicht durch die später erhaltene Kopie ersetzt werden, da die Kündigung gemäß § 7 BKleinG der Schriftform bedarf. Daher dürfte der Räumungsanspruch des Klägers derzeit nicht begründet sein.

Der Kläger erhält Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen.

Solingen, 26.01.2017

Amtsgericht

Müller

Richterin

Beglaubigt

Land. Justizbeschäftigte

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigungsgründe
  - Abschließender Katalog für den Verpächter in § 8 und § 9 BKleingG
  - Keine Abweichung zum Nachteil des Pächters möglich! (§ 13 BKleingG)
  - Freie Kündigungsmöglichkeiten für den Pächter (einzige Regelung im BKleingG: § 5 Abs. 3 S. 4)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Pächter
  - ↳ Fristgerechte Kündigung
    - § 584 BGB
    - nur zum Schluss eines Pachtjahres (§ 9 BKleingG: 30.11.)
    - spätestens am 3. Werktag des halben Jahres, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll (= 3. Werktag im Juni).
    - Samstag = Werktag



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Pächter
  - ↳ Fristlose Kündigung
    - §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB  
bei Vorenthaltung des Gebrauchs der Parzelle oder  
Hinderung an der Nutzung der Parzelle
  - ↳ Kündigungserklärung ist an den Verpächter zu  
richten (Passivvertretung: § 26 Abs. 2 S. 2 BGB)
  - ↳ Kündigung sollte bestätigt werden (Abwicklung  
vorbereiten)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Pächter
  - ↳ Bei der Bestätigung der Kündigung sollte auch  
eine Klärung bezüglich der Vereinsmitgliedschaft  
herbeigeführt werden!
  - ↳ Wird dies nicht geklärt, bleibt die  
Vereinsmitgliedschaft bestehen!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den **Verpächter**
  - ↳ Fristgerechte Kündigung
    - Zum 30.11. eines Jahres
    - bis zum 3. Werktag im August (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG)
    - bis zum 3. Werktag im Februar (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG)
    - Es kommt auf den Zugang bei dem Empfänger an!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristgerechte Kündigung
    - Eine heute ausgesprochene ordentliche, fristgerechte Kündigung wirkt zum

**30. November 2018**

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- Eine Kündigung kann ausgesprochen werden, wenn der Pächter

- ✓ Ungeachtet einer Abmahnung in Textform

- ✓ eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder

- ✓ Andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt,

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- (...)

- insbesondere**

- ✓ Die Laube zum dauernden Wohnen benutzt,

- ✓ Das Grundstück einem Dritten überlässt,

- ✓ Erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Kleingärtnerische Nutzung“:

- Vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

- Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)*

## „Drittel-Regelung“

1. *Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.*
2. *Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.*
3. *Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens **ein Drittel** der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.*

*(BGH, Urteil vom 17. Juni 2004 – III ZR 281/03)*



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen“:

- Beispiele:

- ✓ wiederholte Zahlungsverzögerungen,
          - ✓ Einhaltung der Gartenordnung,
          - ✓ Einhaltung des BKleingG (Laubengröße etc.)

## Laubengröße

§ 3 Abs. 2 BKleingG:

Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit **höchstens** 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig (...)

- Damit soll verhindert werden, dass sich Kleingartenanlagen zu Wochenendhaus- oder Ferienhausgebieten entwickeln (BT-Drs. 9/1900, S. 13)

## Laubengröße

Eine Anlage ist bereits dann **nicht mehr als Kleingartenanlage** zu qualifizieren, wenn mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheime oder diesen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist.

Auf eine etwaige kleingärtnerische Nutzung kommt es dann nicht mehr an!

(KG Berlin, Urt. v. 22.04.2016, 4 U 153/13)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Dauerndes Wohnen“

- Ein dauerndes Wohnen ist mit dem Begriff des Kleingartens nicht vereinbar.

- vgl. auch Definition der Laube in § 3 Abs. 2 BKleingG

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Unbefugtes Überlassen des Gartens an Dritte“

- ✓ Abweichende Regelung im Pachtvertrag?

- ✓ eigenständige Überlassung an einen Dritten

- ✓ Nicht nur gelegentlich, sondern dauerhaft

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Bewirtschaftungsmängel“

- ✓ Keine Definition im BKleingG

- ✓ Nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen!

- ✓ Zeitnahes und abgestuftes Handeln gegenüber dem Pächter empfehlenswert

- ✓ Dokumentation!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristgerechte Kündigung
    - § 9 BKleingG
      - Abs. 1 Nr. 1:
        - „Verweigerung von geldlichen und sonstigen Gemeinschaftsleistungen“
          - ✓ Umlagen
          - ✓ Gemeinschaftsarbeiten
          - ✓ Pl Rechtsgrundlage (Pachtvertrag / Satzung)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristgerechte Kündigung
    - § 9 BKleingG
      - Abs. 1 Nr. 1:
        - „Abmahnung“
          - ✓ Für eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist eine Abmahnung zwingend erforderlich!
          - ✓ Eine reine „Feststellung“ ist nicht ausreichend!
          - ✓ Die Abmahnung kann in Textform (§ 126b BGB) erteilt werden



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 1:

- „Abmahnung“

- ✓ Kann durch den Verpächter oder eine beauftragte Person erteilt werden
          - ✓ Genaue (!) Bezeichnung des Fehlverhaltens des Pächters
          - ✓ Ggf. mit einer Dokumentation (Vermerke, Photos etc.)
          - ✓ Angemessene (!) Frist zur Beseitigung
          - ✓ Hinweis auf die drohende Kündigung im Falle der Nichtbefolgung

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

Wie viele Abmahnungen  
müssen erteilt werden, um eine  
Kündigung aussprechen zu  
können?

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

Abmahnung – Formulierungshilfe:

*„Lieber Gartenfreund Müller,*

*Bei der letzten Gartenbegehung am –Datum- haben wir festgestellt, dass Du Deine Parzelle nicht entsprechend des BKleingG und der Garten- und Bauordnung pflegst. Insbesondere (...).*

*Wir bitten Dich, dies umgehend, spätestens bis zum –Datum- zu ändern.*

*Kommst Du dieser Aufforderung nicht nach, werden wir das Pachtverhältnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG kündigen müssen.“*

## Verwilderte Gärten

- Handlungsempfehlungen
  - Vereinbarung mit Gf. treffen (Aufhebungsvereinbarung)
    - Ggf. Beseitigung und Rückbau berücksichtigen
    - Angemessene Fristen vorsehen
    - Überprüfung der Erledigung
    - Ggf. Kündigung

# Verwilderte Gärten

- NICHT MACHEN
  - In den Garten gehen und den Garten auf „Vordermann“ bringen
  - Garten / Laube aufbrechen und den Gf. „aussperren“

Kreispolizeibehörde [REDACTED]



Kreispolizeibehörde [REDACTED]

Direktion Kriminalität KK West, [REDACTED]

30.05.2016

Seite 1 von 2

Mitbringschein

(bei Antwort bitte angeben)

[REDACTED]

Bearbeitung: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

[REDACTED]

Frau  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Schriftliche Äußerung als Beschuldigte

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

Ihnen wird vorgeworfen, folgende Straftat(en) begangen zu haben:

Beschuldigung	Versuch
(1) Bes. schw. Fall des Diebstahls (Par. 243 StGB)	nein
(2) Hausfriedensbruch (Par. 123 StGB)	nein
(3) Sonstige Sachbeschädigung auf Straßen, Wegen oder Plätzen (Par. 303 StGB)	nein

Tafel mit Freibriefen und Datum, Uhrzeit

Samstag, 21.05.2016

Polizei (PLZ), Ort, Gemeinde, Kreis, Straßenzahl, Hausnummer, Bauland, Adress, Kilometer, Kreisgrenzen

[REDACTED] Gartenparzelle, Gartenlaube

Ihnen wird hiermit nach § 163a Abs. 1 Satz 2 Strafprozessordnung (StPO) Gelegenheit gegeben, sich zu der/den Beschuldigung(en) zu äußern.

Sie werden gebeten, den beiliegenden Äußerungsbogen in gut leserlicher Form ausgefüllt (Druckbuchstaben) und unterschrieben innerhalb von einer Woche ab Zugang dieses Schreibens an die oben angegebene Polizeidienststelle zurückzusenden.

Bemerkungen

Machen Sie bitte ausführliche Angaben zur Sache. Insbesondere wer Ihnen geholfen hat und warum Sie die Gartenparzelle betreten haben.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 2: Neuordnung der Kleingartenanlage

- ✓ Verkleinerung bestehender Parzellen zur Schaffung neuer Kleingärten

- oder

- ✓ Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen.

- ✓ Ohne die Kündigung kann die Neuordnung nicht vorgenommen werden

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 3: Eigenbedarf

- ✓ Es darf kein anderer geeigneter Garten zur Verfügung stehen,

- ✓ Bei der Auswahl des zu kündigenden Pächters sollen auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigt werden!



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 4: Andere wirtschaftliche Verwertung

- Voraussetzungen:

- ✓ Planungsrechtliche Zulässigkeit einer anderen Nutzung

- ✓ (= andere zulässige Nutzung nach § 35 BauGB [Außenbereich])

- ✓ Nur bei sonstigen Kleingärten; nicht bei Dauerkleingärten, welche auf unbestimmte Zeit geschlossen sind

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 4: Andere wirtschaftliche Verwertung

- Voraussetzungen:

- ✓ Der Verpächter ist durch die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert.

- ✓ Diese Hinderung muss erhebliche Nachteile verursachen

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristgerechte Kündigung

- § 9 BKleingG

- Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6

- Verwirklichung von

- ✓ Bebauungsplänen

- und

- ✓ Planfeststellungen.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristlose Kündigung

- Eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses kann nur ausgesprochen werden, wenn es dem Verpächter unzumutbar ist, das Vertragsverhältnis bis zum Ende einer Kündigungsfrist fortbestehen zu lassen.

- Es ist eine sehr schwerwiegende Pflichtverletzung des Pächters erforderlich.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristlose Kündigung
    - Die Gründe, welche zu einer fristlosen Kündigung berechtigen, sind abschließend in § 8 BKleingG aufgeführt.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristlose Kündigung
    - ↳ § 8 Nr. 1 BKleingG
      - ↳ Verzug des Pächters
        - Es muss eine Fälligkeit bestehen
          - ✓ Keine Stundung
          - ✓ Kein Erlass
      - ↳ Entrichtung der Pacht
        - keine anderen Zahlungsverpflichtungen des Pächters (= Mitglied)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Zahlungsgrund Verein / Pacht
  - Pachtvertrag und Vereinsmitgliedschaft sind gesonderte Rechtsverhältnisse, so dass zwischen Pachtzahlungen und (Zahlungs-)Verpflichtungen als Vereinsmitglied zu unterscheiden ist.
  - Der Bestand des Pachtverhältnisses kann nicht an die Mitgliedschaft gekoppelt werden.
  - Es ist eine zusätzliche Regelung im Pachtvertrag erforderlich

LG Berlin, Urt. v. 31.03.2016, 32 S 18/15

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter
  - ↳ Fristlose Kündigung
    - ↳ § 8 Nr. 1 BKleingG
      - ↳ Mindestens ein Vierteljahr
      - ↳ Keine Zahlung
      - ↳ Innerhalb von zwei Monaten
      - ↳ Nach der Mahnung in Textform (§ 126b BGB)
        - ✓ Nicht zwingend durch den vertretungsberechtigten Vorstand
        - ✓ Dokumentation!



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

↪ Achtung bei Teilzahlungen auf „Gesamtrechnungen“  
(Pacht, Mitgliedsbeitrag u. a.)

↪ Verwendungszweck?

↪ § 366 Abs. 2 BGB:

*Trifft der Schuldner **keine Bestimmung**, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt.*

## Zahlungsverzug

- Folgende Probleme bei der Durchsetzung von Forderungen:
  - Woraus ergibt sich die Fälligkeit?
  - Wurde eine Fälligkeit in der JR aufgenommen?
  - bei verbrauchsabhängigen Kosten (Strom, Wasser): besteht eine schriftliche Vereinbarung?
  - Sind die Geräte geeicht?
  - bestehen Vereinbarungen bei Schwund?
  - Ist die JR „schlüssig“?

# Zahlungsverzug

- Folgende Probleme bei der Durchsetzung von Forderungen:
  - Ist die JR richtig berechnet?
  - Ist die JR archiviert (=> automatische Aktualisierung)?
  - Sind die Grundlagen der JR nachweisbar?
    - Gemeinschaftsstunden
    - sonstige finanziellen Verpflichtungen
  - Verzinsung / Mahngebühren

Amtsgericht Aachen

21.12.2015  
Seite 1 von 2  
Anwaltsachen  
117 C 291/15  
bei Antwort bitte angeben  
Beseller  
Frau Hoffmann  
Durchwahl  
02419425-53320

-117- Amtsgericht Aachen, Adalbertstr. 92, 52070 Aachen

Herrn Rechtsanwalt  
Michael Röcken  
Thomas-Mann-Straße 62  
53111 Bonn

Ihr Zeichen: 041/15

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

in dem Rechtsstreit  
Stadtverband [redacted] der Familiengärtner e. V. gegen [redacted]

Die Klage erscheint nur teilweise schlüssig. Die ausstehenden Jahresrechnungsbeträge 2012-2015 machen lediglich einen Gesamtbetrag von 984,77 € aus. Da die Rechnungen keinen Verbraucherhinweis gemäß § 286 Abs. 3 BGB enthielten und die einseitige Bestimmung einer Zahlungsfrist grundsätzlich keinen Zahlungsverzug gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB auslösen vermag (Palandt, BGB, 74. Aufl., § 286, Rn. 22) sind die Kosten der erst verzugsbegründenden Mahnung vom 15.10.2012 nicht erstattungsfähig und diejenigen der weiteren Mahnung vom 02.11.2012 lediglich in Höhe von angemessen erscheinenden 3 € (§ 287 ZPO). Verzugszinsen sind lediglich hinsichtlich des Jahresbeitrages 2012 i.H.v. 282,27 € aufgrund der im Schreiben vom 15.10.2012 gesetzten 2-Wochenfrist seit dem 02.11.2012 begründet, im übrigen erst seit Rechtshängigkeit am 02.12.2015.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen.

18.01.2016

Anschrift  
Adalbertstr. 92  
52070 Aachen  
Sprechzeiten  
Montag bis Freitag von 8:00  
Uhr bis 12:00 Uhr, zusätzlich  
Donnerstag von 14:00 Uhr bis  
19:00 Uhr  
Telefon  
0241 9425-0  
Telefax  
0241 942580001  
E-Mail: poststelle@  
ag-aachen.nrw.de

Nachdruckkosten:  
Adalbertstr. 92, 52070  
Aachen  
Konten der Gerichtskasse  
Aachen: Deutsche  
Bundesbank Filiale Düsseldorf  
IBAN: DE330000000030001510,  
BIC: MARXDF3300  
Schaftstunden:  
Schaftstunden: Montag bis  
Donnerstag  
von 8:30 bis 16:00 Uhr  
Freitag  
von 8:30 bis 15:30 Uhr  
Verkehrsbindung. Zu Fuß  
erreichbar von der  
Bushaltestelle Josefskirche /  
Justizzentrum in 2 Minuten

MICHAEL  
RÖCKEN

52

## Zahlungsverzug

- **„Verbraucherhinweis“:**  
*„Diese Rechnung ist sofort zur Zahlung fällig. 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang dieser Rechnung sind Sie gemäß § 286 Abs. 3 BGB in Verzug. Als Verbraucher belaufen sich die Verzugszinsen auf 5 % über dem Basiszinssatz. Weitere Kosten (Rechtsverfolgungskosten) können als weiterer Verzugsschaden geltend gemacht werden.“*

## Zahlungsverzug

- **Mahngebühren**
  - rechtliche Grundlagen schaffen!
    - (Satzung)
    - Beitragsordnung
    - Beschluss der MV
    - (Beschlussbuch!!)
    - angemessene Höhe der Mahngebühren!  
(max. 3 Euro)



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristlose Kündigung

- ↳ § 8 Nr. 2 BKleingG Schwerwiegende Pflichtverletzung

- ✓ Durch den Pächter

- oder

- ✓ Eine von ihm auf dem Gartengrundstück geduldete Person

- ✓ insbesondere die nachhaltige Störung des Friedens in der Kleingärtnergemeinschaft.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Kündigung durch den Verpächter

- ↳ Fristlose Kündigung

- ↳ § 8 Nr. 2 BKleingG Schwerwiegende Pflichtverletzung

- ↳ Überschneidung des Anwendungsbereiches mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG

- ↳ Ein schuldhaftes Handeln ist nicht erforderlich!

- ↳ Objektive Pflichtverletzung ist ausreichend.

- ↳ Hier ist keine Abmahnung erforderlich!

- ↳ Der Verpächter sollte zeitnah handeln!



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Sonstige Beendigungstatbestände
  - ↳ Tod des Pächters
    - ↳ Grds: Ende des Pachtvertrages (§ 12 Abs. 1 BKleingG)
    - ↳ Fortsetzung mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner, sofern dieser nicht in Textform (§ 126b BGB) widerspricht.
    - ↳ Ggf. Nachlasspflegschaft erforderlich!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Sonstige Beendigungstatbestände
  - ↳ Aufhebungsvertrag
    - ↳ Sofern kein Kündigungsgrund vorliegt, kann auch ein Aufhebungsvertrag geschlossen werden
    - ↳ Hier ist zu beachten, dass der Kündigungsschutz des BKleingG nicht umgangen wird.
    - ↳ Keine Form erforderlich
    - ↳ Schriftform empfehlenswert.

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Unwirksame Kündigung
  - ↳ Eine ausgesprochene Kündigung kann unwirksam oder sogar nichtig sein.
    - ↳ Eine Unwirksamkeit liegt vor,
      - ✓ Wenn ein Nichtberechtigter sie ausgesprochen hat,
      - ✓ Eine Bevollmächtigung nicht nachgewiesen wurde und die Kündigung unverzüglich zurückgewiesen wurde (§ 174 BGB)
      - ✓ Ein Kündigungsgrund nicht vorlag

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Unwirksame Kündigung
  - ↳ Eine ausgesprochene Kündigung kann unwirksam oder sogar nichtig sein.
    - ↳ Eine Nichtigkeit liegt vor,
      - ✓ Wenn die Kündigung nicht schriftlich erteilt wurde (§ 7 BKleingG, § 125 BGB)
    - ↳ Heilung kann im Fall der Unwirksamkeit erfolgen, wenn
      - ✓ Die Bevollmächtigung nachgewiesen wurde
      - ✓ Ggf. muss eine neue Kündigung ausgesprochen werden (Fristen beachten!)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Folgen der Kündigung
  - ↳ Beendigung des Pachtverhältnisses
  - ↳ Ggf. Wertermittlung
  - ↳ Kein Recht mehr zum Besitz
  - ↳ Rückabwicklung (Räumung der Parzelle)
  - ↳ ! Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB!

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Folgen der Kündigung
  - ↳ ! Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB!

### § 545

#### **Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

*Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt*

- 1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,*
- 2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.*

Anwendung der Norm über § 581 Abs. 2 BGB



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Folgen der Kündigung
  - ↳ ! Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB!
    - ✓ Entweder wird mit der Kündigung der Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache widersprochen
    - oder
    - ✓ Es wird die Anwendung dieser Norm im Pachtvertrag ausgeschlossen
      - ✓ Klare Regelung (für juristischen Laien verständlich)
      - ✓ Keine überraschende Regelung (versteckt)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Folgen der Kündigung
  - ↳ Ggf. Wertermittlung
    - In den Fällen einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG hat der Pächter einen Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich durch eine Wertermittlung ergibt.
    - Teilweise werden die Wertermittlungen auch in anderen Fällen durchgeführt (Pächterwechsel)
    - Vorsicht, wenn sich hier der Verein „beteiligt“!



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Mit der Beendigung des Pachtverhältnisses endet das Recht zum Besitz
  - ↳ Auch wenn der Fortsetzung des Gebrauchs widersprochen wurde (§ 545 BGB), besteht die Möglichkeit der Weiternutzung durch den / die Pächter
  - ↳ Im Hinblick auf das Gewaltenmonopol kann der Verpächter den / die Pächter nicht selbst „entfernen“

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Besitzschutz durch das BGB (§§ 858, 859 BGB)
  - ↳ Zwangsvollstreckung erforderlich mittels staatlicher Hilfe (Gerichtsvollzieher)
    - ✓ Titel erforderlich
    - ✓ Vollstreckungsklausel
    - ✓ Zustellung

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Vollstreckungstitel
    - Ein Vollstreckungstitel kann nur in einem gerichtlichen Verfahren erwirkt werden.
    - Es ist ein Räumungsrechtsstreit vor dem zuständigen Gericht zu führen
      - ✓ Amtsgericht
      - ✓ Örtliche Zuständigkeit: Lage der Parzelle

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vertretung durch einen Anwalt?  
nicht erforderlich!
    - ✓ Kosten  
richten sich nach dem sog. Gegenstandswert  
(=Jahrespachtzins).

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Verfahrensgang
      - Einreichung der Klageschrift (3fach)
      - Zustellung an den Beklagten
      - Anzeige der Verteidigungsbereitschaft
      - Ggf. Anerkenntnis (Reduzierung der Gerichtskosten)
      - Klageerwiderung
      - Ggf. Versäumnisurteil

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Verfahrensgang
      - Güteverhandlung
      - Mündliche Verhandlung
      - Prüfung der „Schlüssigkeit“ der Klage durch das Gericht
      - Ggf. Anerkenntnis des Beklagten
      - Ggf. Vergleich
      - Urteil
      - Ggf. Berufung
      - Kostenfestsetzungsverfahren

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Vollstreckungsklausel
      - Zustellung an den Beklagten
      - Auftrag an den Gerichtsvollzieher
      - Mitteilung des Gerichtsvollziehers über Kostenvorschuss (§ 4 Gerichtsvollzieherkostengesetz). Der Gerichtsvollzieher wird erst nach der Zahlung des Vorschusses tätig!
      - Üblicherweise zwischen 250 und 400 Euro

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Mitteilung des Gerichtsvollziehers an den Schuldner, dass Räumung beantragt wurde.
      - Ggf. Räumungsschutzantrag des Schuldners (§ 765a ZPO).
      - Beauftragung eines Schlossers (und einer Spedition) durch den Gerichtsvollzieher
      - Räumung



## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Räumung
      - Übergabe persönlicher Sachen an den Schuldner (§ 885 Abs. 2 ZPO)
      - Ggf. Mithilfe des Gläubigers bei der Räumung (Kostenreduzierung); ggf. Haftungsfreistellung des Gerichtsvollziehers
      - Müll und Unrat kann der Gerichtsvollzieher sofort entsorgen

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Räumung
      - Die restlichen Sachen (auch „wertlose“) werden in das Pfandlokal gebracht oder anderweitig in Verwahrung genommen (=Einlagerung bei der Spedition), § 885 Abs. 3 ZPO
      - Unpfändbare Sachen (§ 811 ZPO) werden an den Schuldner herausgegeben, § 885 Abs. 3 ZPO

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Räumung
      - Die Verwahrung des eingelagerten Gutes erfolgt für zwei Monate (§ 885 Abs. 4 ZPO)
      - Wenn der Schuldner die Sachen nicht abholt oder die geforderten Kosten nicht zahlt, werden die eingelagerten Sachen
        - ✓ Im Fall der Verwertbarkeit versteigert
        - ✓ oder vernichtet
      - Abrechnung des Gerichtsvollziehers mit dem Gläubiger (= notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung)

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung der Parzelle
  - ↳ Räumungsrechtsstreit
    - ✓ Vollstreckung
      - Räumung
      - ~ nach dem „Berliner Modell“ („KVD-Modell“)
      - Beschränkt sich auf die reine Besitzeinräumung
      - Geltendmachung des Verpächterpfandrechtes

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- KVD-Modell
  - GV lässt Parzelle / Laube öffnen
  - KGV sichtet das Inventar
  - Erstellt eine Inventarliste
  - Erstellt eine Photodokumentation
  - Alles dem Röcken schicken
  - Röcken fordert ehem. Pächter zur Abholung auf

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- KVD-Modell
  - KGV lässt Unrat / Müll gegen Rechnung entsorgen
  - RSV übernimmt Kosten der Entsorgung
    - Bei Vorlage der Photodokumentation
    - Bei Vorlage der Originalrechnung des Entsorgers
    - Gemeinschaftsstunden mit 10 Euro
    - Max. 1.500 Euro

## (Kleingarten-) Pachtvertrag

- Räumung nach dem „Berliner Modell“

### ↳ Vorteile:

- ✓ Kostenreduzierung durch Wegfall der Wegschaffung durch den Gerichtsvollzieher

### ↳ Nachteile:

- ✓ Verwertung durch Versteigerung weiter erforderlich
- ✓ Haftungsgefahren durch
  - Entsorgung fremden Eigentums
  - Entsorgung unpfändbarer Gegenstände (§ 811 ZPO) des Schuldners
  - Entsorgung sonstiger Gegenstände, welche kein Müll waren

## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

- Das Pachtverhältnis ist streng von der Vereinsmitgliedschaft zu trennen!
- Die Beendigung des Pachtverhältnisses führt nicht automatisch zu der Beendigung der Mitgliedschaft im Verein
- Es muss ein gesondertes Verfahren für den Ausschluss durchgeführt werden



## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

- Beendigung der Mitgliedschaft

- ↳ Voraussetzungen:

- ✓ Satzungsrecht

- ✓ *Übliche* Formulierung:

- „Ein Mitglied kann aus wichtigem Grund, insbesondere bei Verstößen gegen die Satzung ausgeschlossen werden“*

- ✓ Nicht jeder Verstoß gegen die Satzung wird als

- „wichtiger Grund“ i. S. d. angesehen werden können!

- ✓ Der Vereinsausschluss ist der stärkste Eingriff in die mitgliedschaftlichen Rechte

## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

- Beendigung der Mitgliedschaft

- ↳ Voraussetzungen:

- „Wichtiger Grund“:*

- Als wichtiger Grund für einen Vereinsausschluss können angesehen werden:

- ✓ Treuepflichtverletzungen,

- ✓ Erschleichen der Mitgliedschaft,

- ✓ Grobe oder länger andauernde Verstöße gegen die Satzung,

- ✓ Beharrliche Nichterfüllung der Mitgliederpflichten,

- ✓ Verursachung erheblicher Zwistigkeiten mit oder unter Vereinsmitgliedern

## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

- Beendigung der Mitgliedschaft
  - ↳ Verfahren
    - Richtet sich nach der Satzung
    - Antrag erforderlich
    - Gewährung des rechtlichen Gehörs vor der Beschlussfassung
    - Ordnungsgemäße Beschlussfassung
    - Protokollierung

## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

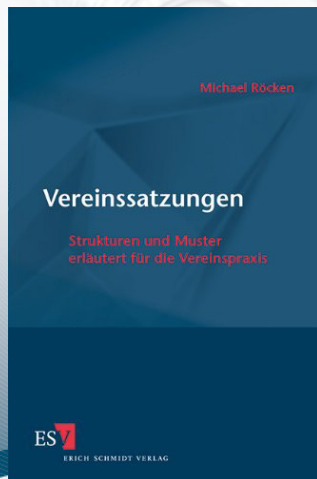
- Beendigung der Mitgliedschaft
  - ↳ Verfahren
    - Mitteilung an das Vereinsmitglied
    - Begründung zwingend erforderlich!
    - Im Falle der fehlenden Begründung wird teilweise sogar die Nichtigkeit angenommen
    - Gerichtliche Überprüfung durch das Mitglied

## Exkurs: Kündigung der Vereinsmitgliedschaft

- Beendigung der Mitgliedschaft
  - ↳ Gerichtliche Überprüfung durch das ausgeschlossene Vereinsmitglied
    - Feststellungsklage vor dem zuständigen (§ 22 ZPO) Amtsgericht
    - Prüfungsmaßstab des Gerichts:
      - ✓ Einhaltung des satzungsmäßigen Verfahrens
      - ✓ Strafe grob unbillig
      - ✓ Strafe willkürlich
      - ✓ Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz

Noch Fragen?

## Literaturhinweis



**Michael Röcken**  
Vereinsatzungen  
Strukturen und Muster – erläutert für die  
Vereinspraxis  
Erich Schmidt Verlag  
2. Auflage 2015  
ISBN: 978-3-503-16397-7  
183 Seiten, 28,00 €

MICHAEL  
RÖCKEN

## Literaturhinweis




**Wolfgang Pfeffer / Michael Röcken**  
Vereine gründen und erfolgreich führen  
Beck Rechtsratgeber im dtv  
13. Auflage 2016  
ISBN: 978-3-406-68064-9  
ca. 300 Seiten, 14,90 €

MICHAEL  
RÖCKEN


88





Herzlichen Dank  
für Ihr  
Aufmerksamkeit!

MICHAEL  
RÖCKEN



RA Michael Röcken  
Thomas-Mann-Straße 62  
53111 Bonn

Tel.: 02 28 – 96 39 98 94

Fax: 02 28 – 96 39 98 95

Mail: [info@ra-roecken.de](mailto:info@ra-roecken.de)

Web: [www.ra-roecken.de](http://www.ra-roecken.de)

FB: [www.facebook.com/RARoecken](http://www.facebook.com/RARoecken)

MICHAEL  
RÖCKEN