

Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.



Ein Land, 2 Küsten und 35.000 Kleingärtner und
in Deutschland ganz oben

News für Verbände und Vereine

Die Mitgliederversammlung

News für Verbände und Vereine

Die Mitgliederversammlung

Beschlüsse werden von den Organen des Vereines gefasst.

§ 32 BGB Mitgliederversammlung; Beschlussfassung

- (1) Die Angelegenheiten des Vereins werden, soweit sie nicht vom Vorstand oder einem anderen Vereinsorgan zu besorgen sind, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Mitglieder geordnet. Zur Gültigkeit des Beschlusses ist es erforderlich, dass der Gegenstand bei der Berufung bezeichnet wird. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der erschienenen Mitglieder.
- (2) Auch ohne Zustimmung der Mitglieder ist ein Beschluss gültig, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung zu dem Beschluss schriftlich erklären.

Viele Kleingärtnervereine erfüllen die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 32 BGB. Zu Ihren Vereinsorganen gehören die Mitgliederversammlung, der Vorstand, die Delegierten oder die Delegiertenversammlung, gegebenenfalls die Benennung besonderer Vertreter gemäß § 30 BGB und andere.

Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist für den Verein unentbehrlich. Die Funktion und Aufgaben der Mitgliederversammlung können zwar beschränkt, aber nicht beseitigt werden.

In den Vereinen sind die Mitgliederversammlungen in der Regel die höchsten Organe des Vereins - was sie nicht sein müssen - und diejenigen Organe, die die weitesten Befugnisse haben. Demokratisch organisiert sollte die Mitgliederversammlung die Intension vorgeben, wie die Zwecksetzung des Vereines immer zu erreichen ist.

Das Gesetz spricht in § 32 von der „Versammlung der Mitglieder“. Es gibt dazu auch viele andere Bezeichnungen, wie z.B. Hauptversammlung u. ä.

Eine außerordentliche Mitgliederversammlung wird vom Gesetz nicht unterschieden. Als ordentliche Versammlung wird meistens die Versammlung verstanden, die von der Satzung vorgesehen, zu bestimmten Zwecken regelmäßig stattfinden soll, z.B. die Jahresmitgliederversammlung oder die in zeitlichen Abständen stattfindenden Mitgliederversammlungen.

Als außerordentliche Versammlungen werden Versammlungen bezeichnet, die nicht von vornherein periodisch festgelegt sind, sondern aus einem besonderen Anlass einberufen werden. Bedeutung hat diese Unterscheidung der Bezeichnung aber nicht. Auch auf dieser Mitgliederversammlung kann alles für den Verein relevante zur Abstimmung gestellt werden.

Zuständigkeitsbereich der Mitgliederversammlung

Nach § 32 Abs. 1 S.1 werden Angelegenheiten des Vereins, soweit sie nicht dem Vorstand oder einem anderen Organ des Vereins in der Satzung zugewiesen sind, durch Beschlussfassung in einer Mitgliederversammlung geordnet.

Oft sind durch die Satzungen der Mitgliederversammlung folgende Aufgaben aufgeführt:

- Entgegennahme des Tätigkeitsberichtes des Vorstandes, des Kassenberichtes, des Berichtes der Kassenprüfer und die Entscheidung über die Entlastung des Vorstandes
- Besprechung und Genehmigung des Haushaltskostenvoranschlages
- Beschlussfassung über die Höhe des Mitgliedsbeitrages
- Beschlussfassung über die Höhe der Pachten
- Erledigung der eingebrachten Anträge
- die Wahl des Vorstandes und der Revisoren
- Wahl der Schiedsstelle
- Beschlussfassung über Satzungsänderungen
- Entscheidung über Einsprüche und Kündigungen des Vorstandes
- Entscheidung über die Höhe des Beitrages für die Gemeinschaftsarbeit
- Entscheidung über die Festlegung von Umlagen
- Genehmigung der Ehrenordnung

Soll durch die Mitgliederversammlung eine Umlage festgelegt werden, so muss diese in der Satzung festgehalten sein, dass sich die maximale Höhe der Umlage aus der Satzung selbst ergibt.

Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Umlage kann ein in der Satzung angegebener maximaler Betrag oder ein Mehrfaches des Beitrages sein.

Für das Mitglied muss erkennbar sein, was höchstens auf ihn zukommen kann.

Fehlt eine solche Bezugsgröße in der Satzung, ist die auf der Mitgliederversammlung beschlossene Umlage gegenüber den Mitgliedern, die die Zahlung verweigern, nicht durchsetzbar.

Sind diese Aufgaben der Mitgliederversammlung zur Entscheidungsfindung zugewiesen, kann nur die Mitgliederversammlung darüber entscheiden.

Die Pflicht zur Einberufung der Mitgliederversammlung

Nach den Satzungen der Vereine oder Verbände ist die Mitgliederversammlung meistens nach Ablauf einer bestimmten Zeit einzuberufen. Häufig immer zur gleichen Zeit, etwa jährlich im Februar. Sie sollte, da die Amtsperioden der Vorstände auf ein oder zwei Jahre laufen, darauf abgestellt sein.

In machen Vereinen wird ein Teil des Vorstandes in geraden, eine anderer Teil in ungeraden Jahren gewählt. Um diese Vorgabe zu beachten, sollte die Mitgliederversammlung möglichst immer zur selben Zeit stattfinden.

Daneben kann es außergewöhnliche Mitgliederversammlungen geben. Nach dem Gesetz muss die Satzung eine entsprechende Bestimmung enthalten, sonst gilt § 37 BGB.

(Mustersatzung LV SH)

Hier sind zunächst die § 36, § 37 BGB zu nennen:

§ 36 Berufung der Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist in den durch Satzung bestimmten Fällen sowie dann zu berufen, wenn das Interesse des Vereins es erfordert.

§ 37 Berufung auf Verlangen einer Minderheit

- (1) Die Mitgliederversammlung ist zu berufen, wenn durch die Satzung bestimmte Teile oder in Ermangelung einer Bestimmung der **zehnte Teil der Mitglieder** die Berufung schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt.
- (2) Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Amtsgericht die Mitglieder, die das Verlangen gestellt haben, zur Berufung der Versammlung ermächtigen; es kann Anordnungen über die Führung des Vorsitzes in der Versammlung treffen. Zuständig ist das Amtsgericht, das für den Bezirk, in dem der Verein sein Sitz hat, das Vereinsregister führt. Auf die Ermächtigung muss bei der Berufung der Versammlung Bezug genommen werden.

Es müssen nicht 10% sein. Das Gesetz § 37 Abs. 2 BGB sieht 1/10 vor. Die Kommentare gehen teilweise sogar soweit, dass weniger als 50% - Minderheit der Vereinsmitglieder - für eine solche Versammlung sein müssen. Dies ist sehr umstritten und hängt auch von der Anzahl der Mitglieder ab, gebräuchlich ist häufig 25%.

Das BGB, der § 37 besagt, wenn die Satzungsbestimmung es vorsieht, *der zehnte Teil* der Mitglieder die Berufung schriftlich beantragen kann.

Einem solchen Antrag auf Durchführung einer Mitgliederversammlung muss der Vorstand folgen, wenn er geprüft hat, ob die satzungsgemäß vorgegebene Minderheit erreicht ist, und wenn Form und Inhalt des Verlangens den Vorgaben des § 37 Abs. 1 BGB entsprechen. Dies ist der Fall, wenn ein bestimmter Antrag gestellt wird. Dieser Antrag kann auch die Abwahl bzw. Neuwahl einzelner Vorstandsmitglieder oder des gesamten Vorstandes zum Inhalt haben, es kann aber auch ein Sachantrag oder ein Antrag auf Anhebung des Beitrages oder die Erhebung einer Umlage sein.

Einen solchen Antrag kann der Vorstand nur zurückweisen, wenn

- ohnehin eine Mitgliederversammlung stattfindet, deren Tagesordnung um die entsprechenden Punkte ergänzt werden kann.
- die Versammlung zur Entscheidung über die in dem Minderheitsantrag angegebenen Tagesordnungspunkte nicht zuständig ist.

Ort und Zeit der Mitgliederversammlung

Soweit in der Satzung kein Ort für die Mitgliederversammlung festgesetzt ist, können auch der Vorstand oder die vorausgegangene Mitgliederversammlung bestimmen, wo die nächste Mitgliederversammlung stattzufinden hat. In der Regel dürfte dies an einem Ort sein, der für alle Mitglieder des Vereins leicht zu erreichen ist. Es darf kein Ort gewählt werden, den die Mitglieder nur erschwert erreichen können.

Auch bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Mitgliederversammlung ist zu beachten, dass jedem Mitglied die Möglichkeit zur Teilnahme gegeben sein sollte.

Mitteilung und Umfang der Tagesordnung: Anträge und Dringlichkeitsanträge

Gemäß § 32 Abs. 1 BGB setzt eine gültige Beschlussfassung in einer Mitgliederversammlung voraus, dass der Gegenstand bei der Berufung (in der Einladung verzeichnet) bezeichnet wird. Dieses bedeutet, dass bereits mit der Einladung die vorgesehenen Tagesordnungspunkte mitzuteilen sind; jedenfalls die, über die Beschlüsse gefasst werden sollen.

Zweck dieser Vorschrift ist es, die Mitglieder vor Abhaltung der Mitgliederversammlung darüber zu informieren, welche Gegenstände zur Beratung und Abstimmung gelangen. Sie sollen vor Überraschungen geschützt sein und sich auf die Mitgliederversammlung vorbereiten können.

Nach der Bekanntgabe der Tagesordnung ist deren Abänderung nicht mehr möglich. Über neue Anträge kann nur noch beraten, nicht aber abgestimmt werden. Einzige Ausnahme davon dürfte sein, wenn sämtliche Mitglieder auf einer Mitgliederversammlung anwesend sind und entsprechende Änderungen wollen.

Dahinter steckt, dass es jedem Mitglied freisteht, zur Mitgliederversammlung zu kommen. Es muss sein Fernbleiben auch nicht entschuldigen. Es soll vor Überraschungen geschützt werden, wenn es - aus welchen Gründen auch immer - nicht an der Mitgliederversammlung teilnehmen kann oder will. Deshalb sind Formulierungen wie „Anträge sind spätestens 7 Tage vor Beginn der Mitgliederversammlung beim Vorstand schriftlich einzureichen“ zwar satzungsmäßig in Ordnung.

Solche spät eingereichte Anträge können aber auf der drei oder fünf Tage später stattfindenden Mitgliederversammlung nicht behandelt werden. Über sie kann erst auf der nächsten Mitgliederversammlung beschlossen werden.

Man sollte keinesfalls noch Anträge zulassen, die auf eine Änderung der Satzung hinauslaufen oder finanzielle Auswirkungen für die Mitglieder haben (z.B. Festsetzung von Umlagen, Beitragsänderung, Umfang der Gemeinschaftsarbeit etc.). Empfehlenswert ist es hierzu die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 17.11.1986 genauer - nicht nur den Leitsatz, sondern auch die Passagen der Begründung - zu lesen, in denen sich das Gericht ausdrücklich mit den Anforderungen an die Satzung und Dringlichkeitsanträge auseinandersetzt (BGHZ 99, 119/124 = NJW 1987, 1811ff).

Soweit in der Einladung Anträge formuliert sind, müssen diese so genau bestimmt sein, dass das Mitglied die Bedeutung des Abstimmungsgegenstandes ohne weiteres erfassen kann. Insbesondere bei Satzungsänderungen muss der Inhalt der Beschlussgegenstände mindestens schlagwortartig umschrieben sein. Die Bezeichnung Satzungsänderung allein reicht nicht aus. Am besten stellt man den Text der alten Satzung dem der beabsichtigten Neuerungen gegenüber (so genannte Synopse).

Sollten sich bei der Einberufung der Mitgliederversammlung Fehler einschleichen, kann dies grundsätzlich zur ungültigen Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung führen. Derartige Beschlüsse können später auch vor Gericht angegriffen werden. Sollten solche ungültigen Beschlüsse finanzielle Forderungen gegen die Mitglieder auslösen, kann sich jedes Mitglied in einem Verfahren, in dem der Verein die Leistung einklagt, darauf berufen, dass es die Zahlung nicht leisten muss, weil der Beschluss unwirksam war. Dies wäre dann vom Gericht zu prüfen.

Ablauf der Versammlung

Mitgliederversammlungen sind so durchzuführen, dass Vereinsaufgaben sachgerecht erledigt, insbesondere Beschlüsse ordnungsgemäß gefasst werden können. Sie sollten auch zeitlich vorbereitet werden. Mitgliederversammlungen die länger als 2 bis 2 ½ Stunden dauern, sind zu lang und bringen keine brauchbaren Ergebnisse mehr. Die Mitglieder verlassen nach und nach den Saal.

Leitung der Versammlung

In vielen Satzungen wird die Mitgliederversammlung vom Vorsitzenden, seinem Stellvertreter oder einem damit beauftragten Vorstandsmitglied geleitet. Macht die Satzung keine Aussage darüber, wer die Versammlung leiten soll, muss vor Beginn der Versammlung ein Versammlungsleiter bestellt werden. Dieser kann aus dem Kreis der anwesenden Mitglieder heraus gewählt werden.

Befugnisse der Versammlungsleiters

Soweit der Verein nicht in einer Geschäftsordnung für die Mitgliederversammlung die Befugnisse des Versammlungsleiters festgelegt hat, hat er die Aufgabe für einen sachgemäßen, möglichst reibungslosen und zügigen Ablauf der Mitgliederversammlung zu sorgen.

Dazu gehört auch, dass der Versammlungsleiter das Hausrecht hat. Er kann störende Mitglieder oder Vereinsfremde aus der Mitgliederversammlung ausschließen. Bei einem störenden Mitglied müssen diese Störungen aber erheblich sein, weil es zu den originären Rechten eines Mitgliedes gehört, auf der Mitgliederversammlung zu sprechen und an Beschlussfassungen teilzunehmen.

Aufgaben des Versammlungsleiters

Der Versammlungsleiter hat darauf hinzuwirken, dass die Tagesordnung zügig und sachgemäß erledigt wird und auf der Grundlage demokratischer Verfahrensweise eine eindeutige Willensbildung zu Stande kommt. Er sollte jedem Mitglied das Rederecht einräumen und muss dafür sorgen, dass Minderheiten vor einer Majorisierung geschützt werden. Der Versammlungsleiter hat darauf zu achten, dass Abstimmungen nicht in unzulässiger Weise beeinflusst werden.

Zusammengefasst hat der Leiter der Mitgliederversammlung ihm nicht entziehbare Befugnisse:

- Feststellung der anwesenden Mitglieder und eventuelle, vorläufige Prüfung der Teilnahmeberechtigten, hierzu kann er sich auch einer Mandatsprüfungskommission o. a. Helfer bedienen.
- bei satzungsgemäßen Mehrstimmenrechten eventuelle Feststellung der Stimmenzahl
- bei satzungsmäßig zulässigen Vollmachtstimmen die Prüfung und Bekanntgabe der Vollmachtstimmen
- Eröffnung der Mitgliederversammlung
- Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Mitgliederversammlung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Bekanntgabe der Tagesordnung
- Aufruf von Tagesordnungspunkten
- Worterteilung und Entgegennahme von Anträgen zur Geschäftsordnung
- Ordnungsmaßnahmen wie Ordnungsruf, Wortentziehung, Saalverweis
- Leitung der Beratung und Abstimmung
- eventuelle Wiederholung der Abstimmung
- Feststellung und Verkündung des Abstimmungsergebnisses
- bei Wahlen: stellen der Frage, ob der gewählte die Wahl annimmt
- Überwachung der Protokollführung
- Schließung der Versammlung

Öffentlichkeit der Mitgliederversammlung

Grundsätzlich teilnahmeberechtigt an der Mitgliederversammlung ist jedes Vereinsmitglied, ob es Stimmrecht hat oder nicht.

Die Teilnahme von Nichtmitgliedern kann zugelassen werden. Dies ist der Fall, wenn man mit der Mitgliederversammlung auch öffentlich wirksam das Vereinsleben darstellen möchte und Gäste aus Politik, der Verwaltung oder Medienvertreter einlädt.

Wenn die Satzung die Zulassung von Gästen nicht ausdrücklich verbietet, liegt es im Ermessen des einberufenden Organs, Gäste zur Mitgliederversammlung einzuladen. Wird die Frage der Zulassung eines Gastes zur Mitgliederversammlung aktuell, entscheidet hieraus der Versammlungsleiter, wobei er zweckmäßigerweise dazu die Zustimmung der Mitgliederversammlung einholt.

Einen Anspruch auf Öffentlichkeit der Mitgliederversammlung oder Anwesenheit bestimmter Personen hat weder das einzelne Vereinsmitglied noch Dritte. Grundsätzlich haben die Gäste kein Rede- und Stimmrecht. Ihnen Rederecht einzuräumen hängt davon ab, ob die Gäste nicht unzulässig die Mitglieder zu beeinflussen zu versuchen.

Gerade wenn man aber fachkundigen Rat von den Gästen erwartet, ist es natürlich angezeigt, solchen Gästen auch die Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen.

Bericht des Vorstandes

Auch der ehrenamtlich tätige Vorstand ist verpflichtet, über seine Auftragstätigkeit zu berichten. Der Vorstand übt seine Vorstandsämter gemäß §§ 670 ff BGB aus, in dem jedes Vorstandsmitglied mit dem Verein einen so genannten Auftragsvertrag eingeht. Dieser Vertrag kommt zu Stande, in dem er die Frage des Versammlungsleiters bejaht, ob er die Wahl annimmt. Gemäß diesem Auftragsverhältnis hat er die Verpflichtung, über seine Arbeit Rechenschaft abzulegen. Deshalb ist es auch wichtig, den Rechenschaftsbericht so genau wie möglich zu halten. Nur über das, was der Vorstand auch tatsächlich vorgetragen hat und was dadurch den Mitgliedern bekannt ist, kann der Vorstand letztlich entlastet werden. Dies betrifft auch die Aufzeichnung über die Einnahmen und Ausgaben: Wenn die Mitglieder nicht wissen, was der Vorstand gemacht hat, wofür er Einnahmen verwendet hat, kann er nicht wirksam entlastet werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass jedes Vereinsmitglied grundsätzlich berechtigt ist, in die Vereinsunterlagen Einblick zu nehmen. Zwar gilt dies nicht zu jeder beliebigen Tages- oder Nachtzeit. Das Mitglied muss sich schon an die üblichen Geschäftszeiten halten, in denen der Vorstand seine Vereinsarbeit erledigt.

Man kann aber den Wunsch des Mitgliedes nicht mit dem Bemerkten zurückweisen, der Vorstand hat für so etwas keine Zeit. Kassenunterlagen sind auf der Mitgliederversammlung zur Einsichtnahme bereit zu halten, wenn ein oder mehrere Mitglieder Einblick nehmen wollen.

Nach der Aussprache über den Bericht des Vorstandes und des Rechnungsführers folgt in der Regel der Bericht der Kassenprüfer bzw. der Revisoren. Diese haben im Vorfeld der Mitgliederversammlung die Vereinsunterlagen geprüft.

Sie sollen auch einen Blick in die Protokolle der Vorstandssitzung werfen und gefasste Beschlüsse prüfen, die sich in den Protokollen widerspiegeln müssen. Dies ist besonders dann wichtig, wenn die Mitgliederversammlung dem Vorstand Beschlüsse mitgegeben hat, die er umzusetzen hatte.

Nachdem die Kassenprüfer oder Revisoren ihren Bericht abgegeben haben, machen sie den Vorschlag, den Vorstand zu entlasten oder sie tragen Gründe vor die einer Entlastung entgegenstehen. Darüber wird dann abgestimmt.

Die Entlastung des Vorstandes führt zu einer Haftungsentlastung der Vorstandsmitglieder gegenüber dem Verein. Dies bedeutet, dass der Verein den Vorstand wegen der Geschäftsarbeit nicht mehr in Anspruch nehmen kann, auch wenn der Vorstand nicht fehlerfrei gearbeitet hat. Sollte sich allerdings später herausstellen, dass der Vorstand strafbare Handlungen (z.B. Unterschlagungen zu Lasten des Vereins o.ä.) während seiner Tätigkeit begangen hat, wird man selbstverständlich die dafür verantwortlichen Vorstandsmitglieder wieder in die Haftung nehmen können. Insofern sind sie nicht entlastet. Sie werden diese schwerwiegenden Fehler auch kaum in ihrem Rechenschaftsbericht vorgetragen haben.

Rederecht eines jeden Mitgliedes

Grundsätzlich hat jedes Mitglied Rede- und Stimmrecht. Davon kann die Satzung Ausnahmen oder Abweichungen vorsehen, z.B. passive Mitglieder, die über den Umfang der zu leistenden Gemeinschaftsarbeit nicht mitbestimmen dürfen.

Wortmeldungen werden in der Reihenfolge des Einganges berücksichtigt. Üblicherweise ist eine Rednerliste zu führen, wenn mehrere Wortmeldungen erwartet werden. Auch wiederholte Wortmeldungen sind zulässig.

Die Redezeit kann beschränkt werden. Dies müsste in der Satzung oder Geschäftsordnung angeordnet werden, die für die Mitgliederversammlung oder generell für den Verein verabschiedet worden ist. Fehlen derartige Anordnungen, kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit über diese Frage entscheiden.

Eine individuelle Redezeitbeschränkung, z.B. wenn das Mitglied von dem eigentlichen Tagesordnungspunkt abschweift oder aus Ordnungsgründen, weil es sich zu Beleidigungen hinreißen lässt, ist ebenfalls möglich. Es darf aber nicht dazu führen, dass dem Mitglied das Frage- bzw. Auskunftsrecht genommen wird.

Sollte es notwendig sein, dass Mitglied aus dem Saal zu verweisen, darf dies nur als „ultima ratio“, als letztes Mittel, angewendet werden. Das Mitglied muss sich derartig daneben benommen haben, dass dem Versammlungsleiter letztendlich nichts anderes übrig bleibt als das Mitglied aus dem Versammlungssaal zu verweisen, um den geordneten Verlauf der Mitgliederversammlung sicherzustellen. Dabei ist zu bedenken, dass das Mitglied dadurch wesentliche Teile seiner Vereinsrechte verliert.

Antrag „Schluss der Rednerliste“ und „Schluss der Debatte“

Das Rederecht ist ein Mitgliedschaftsrecht, das nicht ohne weiteres durch Mehrheitsbeschluss beeinträchtigt werden kann. Anordnungen auf „Schluss der Rednerliste“ und „Schluss der Debatte“ sind von der Mitgliederversammlung mit Mehrheit zu entscheiden.

Die Mitgliederversammlung kann diese Anordnung allerdings auch dem Leiter der Mitgliederversammlung überlassen. Ob solche Anträge zulässig sind, ist umstritten. Eine Beendigung des Rederechts durch den Versammlungsleiter oder die Mitgliederversammlung ist nur dann gerechtfertigt, wenn keine neuen Gesichtspunkte mehr in die Debatte eingebracht werden. Wenn zeitliche Gründe vorliegen, die eine weitere Aussprache nicht mehr möglich machen, sollte entweder über eine Vertagung nachgedacht werden oder ein Beschluss über den Tagesordnungspunkt gefasst werden.

Abstimmung und Wahlen

Verlangt die Satzung für die Mitgliederversammlung insgesamt oder für einzelne Abstimmungsgegenstände eine Mindestzahl von abstimmenden Mitgliedern, so muss der Leiter die Beschlussfähigkeit der Versammlung feststellen.

Auch Verfahrens- und Sachanträge, deren rechtliche Wirksamkeit zweifelhaft ist, muss der Versammlungsleiter zur Abstimmung stellen. Der Versammlungsleiter bzw. seine Mandatsprüfungskommission ist keine „Vorprüfungsinstanz“ für nichtige oder ungültige Beschlüsse. Es sollte aber mit aller Deutlichkeit darauf hingewiesen werden, dass Bedenken gegen die Wirksamkeit eines solchen Beschlusses bestehen, sollte er denn gefasst werden.

Der Versammlungsleiter muss darauf hinwirken, dass über einen inhaltlich bestimmten Antrag abgestimmt wird. Der Antrag muss so deutlich formuliert sein, dass man mit „Ja“ oder „Nein“ stimmen kann.

Art und Weise der Stimmabgabe

Zunächst ist hier wieder ein Blick in die Satzung notwendig. Häufig ist in Satzungen nur vorgeschrieben „dass Wahlen in geheimer Abstimmung durchzuführen sind, wenn mehrere Personen zur Wahl eines Vorstandes vorgeschlagen werden. Ist nur eine Person oder wird nur eine Person vorgeschlagen, kann die Wahl auch mit Handzeichen erfolgen.“

Auf Antrag muss geheim abgestimmt werden. Vielfach ist es Brauch, dass schon auf Wunsch eines Mitgliedes auch eine ansonsten zulässig offene Wahl als geheime Abstimmung erfolgen muss. Gemäß der dazu ergangenen Rechtsprechung wird wiederum auf das Mehrheitsrecht verwiesen: Nur wenn die Mehrheit der Mitglieder geheime Wahl wünscht, ist geheim abzustimmen.

Die geheime Wahl findet mittels Stimmzetteln statt. Der abgegebene Stimmzettel muss so gestaltet bzw. ausgefüllt werden, dass die mit der Stimmabgabe verbundene Willenserklärung des Abstimmenden deutlich zu erkennen ist.

Bei der gewöhnlichen Stimmabgabe Beschlüsse betreffend ist in der Regel eine offene Abstimmung vorzunehmen, wenn die Satzung nichts anderes vorsieht. Für Wahlen und Abstimmung gilt nach dem Gesetz das Gleiche.

Erforderliche Mehrheiten

Wahlen sind im Vereinsrecht wie Beschlüsse zu behandeln. Die gemäß der Satzung verlangten Mehrheiten treffen deshalb sowohl für die Stimmabgabe bei Wahlen als auch bei Beschlüssen zu.

a) Einfache oder absolute Mehrheit

Dabei übertrifft die Zahl der gültigen „Ja-Stimmen“ um wenigstens eine Stimme die der „Nein - Stimmen“.

(z.B. bei 100 Stimmberechtigten müssen 51 Personen mit „Ja“ stimmen, bei drei Kandidaten wäre ein Kandidat nur dann gewählt, wenn er von 100 abgegebenen Stimmen 51 auf sich vereint)

b) Die qualifizierte Mehrheit

Sie ist größer als die einfache Mehrheit. Für eine Satzungsänderung und für den Beschluss über die Auflösung des Vereins sind in der Regel $\frac{3}{4}$ oder noch größere Anteile der abzugebenden Stimmen erforderlich, um einen Beschluss wirksam herbeizuführen. Dies ergibt sich aus den § 33 Abs. 1 S.1 BGB bzw. § 41 S.2 BGB.

Ausnahmsweise ist nach § 32 Abs. 2 BGB eine Beschlussfassung möglich und ein solcher Beschluss gültig, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung zu dem Beschluss schriftlich erklären. Dies dürfte möglicherweise für Vorstandsentscheidungen hin und wieder von Bedeutung sein, wohl aber kaum für eine Mitgliederversammlung bei einem größeren Verein.

c) Relative oder verhältnismäßige Mehrheit

Diesen Begriff kennt das Gesetz eigentlich nicht. Eine solche Mehrheit ist nur denkbar, wenn mehrere Abstimmungsalternativen zur Auswahl stehen. Hier ist ein Beschluss dann gefasst bzw. eine Person gewählt, auf den/die die meisten Stimmen fallen. Wenn z.B. bei 100 angegebenen Stimmen Kandidat A 40 Stimmen erhält, Kandidat B 35 Stimmen und Kandidat C 25 Stimmen, ist Kandidat A gewählt.

d) Stimmenenthaltungen/ungültige Stimmen

Stimmenenthaltungen und ungültige Stimmen sind ohne Bedeutung. Sie werden nicht mitgezählt.

e) **Wirksamwerden des Stimmungsergebnisses**

Beschlüsse werden mit der Beschlussfassung wirksam, es sei denn, sie sollen erst in die Zukunft hineinwirken (z.B. Beitragserhöhung ab dem kommenden Jahr).

Satzungsänderungen werden gemäß § 71 BGB erst wirksam, wenn sie in das Vereinsregister eingetragen sind.

Wahlen werden mit der Bekanntgabe des Ergebnisses und der Annahme der Wahl wirksam. Zur Wirksamkeit der Vorstandswahl bedarf es nicht der Eintragung ins Vereinsregister. Gleichwohl ist die Eintragung aber vom Vorstand anzumelden. Diese Eintragung sollte auch kurzfristig über einen Notar nach der Mitgliederversammlung herbeigeführt werden.

In § 67 BGB heißt es, dass jede Änderung des Vorstandes vom Vorstand zur Eintragung anzumelden ist. Der Anmeldung ist eine Abschrift der Urkunde über die Änderung beizufügen, d.h. das Protokoll der Versammlung. Das Gesetz sieht keine Fristen vor. Sie sollte aber so schnell wie möglich herbeigeführt werden.

Protokoll

Sowohl aus den meisten Satzungen, wie auch aus § 58 Ziffer 4 BGB ergibt sich, dass über die Mitgliederversammlung und andere Sitzungen der Beschlussorgane Protokolle zu führen sind, in denen die wesentlichen Ergebnisse der Versammlung beurkundet werden müssen. Deshalb ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen, das dauerhaft aufbewahrt wird.

Das Protokoll sollte vom Versammlungsleiter und dem Protokollführer unterschrieben sein.

Das Protokoll sollte folgenden Inhalt haben:

- Ort, Tag und Stunde der Versammlung
- Name des Versammlungsleiters und des Protokollführers
- Zahl der erschienenen Mitglieder
- Eröffnung durch den Versammlungsleiter
- Eventuelle Wahl oder Bestellung des Protokollführers
- Feststellung der satzungsgemäßen Einberufung der Mitgliederversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Bericht des Vorstandes
- Bericht des Rechnungsführers
- Bericht der Revisoren
- Entlastung des Vorstandes
- Wahl des Vorstandes unter Angabe wer in welchem Amt mit welcher Stimmenzahl gewählt wird und ob er das Amt annimmt
- Anträge und Anträge zur Satzungsänderung
- die zur Abstimmung gelangten Sachanträge und eventuelle Verfahrensanträge mit genauem Wortlaut
- die Art der Abstimmung
- die Art des Abstimmungsergebnisses aufgeschlüsselt nach „Ja-Stimmen“ - „Nein- Stimmen“ - Stimmenthaltungen - ungültige Stimmen
- Schließung der Versammlung

- Unterschriften des Versammlungsleiters und des Protokollführers, wobei erkennbar sein muss, wer in welcher Funktion unterschrieben hat
- Datum der Niederschrift

In der Regel können Protokolle nicht bereits in der Versammlung gefertigt werden. Das Protokoll sollte aber zeitnah erstellt werden.

Jedes Mitglied hat das Recht ohne Nachweis eines berechtigten Interesses das Versammlungsprotokoll einzusehen. Ein Anspruch auf Übermittlung einer Abschrift des Protokolls hat ein Mitglied allerdings nur dann, wenn in der Niederschrift ein eigener Redebeitrag des Mitgliedes festgehalten worden ist.

Die Willensbildung des Vorstandes

Aufgabe des Vorstandes ist es, den Verein nach innen und außen zu vertreten und die Beschlüsse der Mitgliederversammlung umzusetzen und die Geschäfte des Vereins zu führen. Zur Entscheidungsfindung im Vorstand gilt deshalb analog alles, was zur Beschlussfassung der Mitgliederversammlung gesagt wurde, mit den durch die Größe des Organs gegebenen Besonderheiten.

Dem Vorstand gehören in der Regel an: der Vorsitzende, sein Stellvertreter, der zugleich Schriftführer ist, ein Kassierer und ein Rechnungsführer.

Zum erweiterten Vorstand zählt außer den o.g. Vorstandsmitgliedern ein Fachberater und Beisitzer. Wenn diese alle Mitglieder des Vorstandes sind, kommen Vorstandsentscheidungen dann wirksam zu Stande, wenn sie mehrheitlich im Vorstand herbeigeführt werden. Dabei haben auch die Vorstandsmitglieder die gleichen Rede- und Abstimmungsrechte, die nicht nach außen vertretungsberechtigte (also nicht so genannte geschäftsführende) Vorstandsmitglieder sind.

Beschlussfähigkeit des Vorstandes

Nach der Rechtsprechung und Literatur ist der Vorstand nur dann beschlussfähig, wenn alle Vorstandsämter besetzt sind. Die Satzung kann und sollte ausdrücklich von diesem Erfordernis befreien. Häufig kommt es vor, dass schon bei der Wahl nicht alle Vorstandsämter besetzt werden können oder während der Amtszeit ein Vorstandsmitglied ersatzlos ausscheidet.

Streng genommen wäre der Vorstand dann nicht beschlussfähig und der Verein kaum noch handlungsfähig, wenn die Satzung hier nicht anderes bestimmt.

Aufgaben des Vorstandes

Der Vorstand hat die satzungsgemäßen Beschlüsse auszuführen. Er hat eine geordnete Verwaltung der anfallenden Geschäfte wahrzunehmen. In manchen Satzungen darf der Vorstand die Höhe der Mitgliedsbeiträge selbst bestimmen und die Zahl der zu leistenden Arbeitsstunden der Gemeinschaftsarbeit festlegen. In der Regel ist dies der Mitgliederversammlung vorbehalten. Dies kommt eher in den Verbänden vor, die einen Gesamtvorstand haben.

Eingeschränkt ist der Vorstand in manchen Satzungen insoweit, wie er nur Geschäfte bis max. € 2.500,00 oder ähnlichen Beträgen im Einzelfall abschließen darf. Diese Beschränkungen wirken aber immer nur nach innen, solange sie nicht auch im Vereinsregister als entsprechende Beschränkung eingetragen werden. Nur dann kann dies auch Außenwirkung entfalten. Wenn sie nicht eingetragen sind, bedeutet das, dass Geschäfte, in denen der Verein eine Leistungsverpflichtung von mehr als € 2.500,00 einget, trotzdem Dritten gegenüber wirksam sind.

Im Innenverhältnis wäre dann aber das jeweilige/oder diejenigen vertretungsberechtigte(n) Vorstandsmitglied(er), welche(s) derartige Geschäfte eingegangen sind/ist, in der Haftung.

Amtsperiode

Vorstandsmitglieder werden regelmäßig für eine bestimmte Zeit gewählt. Häufig sehen Satzungen vor, dass ein Teil des Vorstandes in geraden, der andere Teil in ungeraden Jahren gewählt wird. Hier sollte darauf geachtet werden, dass immer der Zusatz in der Satzung steht, „...bleiben so lange bis Neuwahlen erfolgt sind im Amt“, da sonst nach Zeitablauf automatisch das Vorstandsamt endet und der Verein nicht wirksam vertreten wird.

Der Vorstand sollte sich monatlich treffen, die Sitzung ist von seinem Vorsitzenden oder Stellvertreter zu leiten. Die Beschlussfassung im Vorstand erfolgt ähnlich wie die der Mitgliederversammlung. Hier sind alle ordentlichen Vorstandsmitglieder stimmberechtigt, auch wenn, wie bei manchen Satzungen vorgesehen, der Fachberater, die Anlagenleute und Wertermittler durch den Vorstand in den Vorstand berufen werden können. Mit ihrer Berufung gehören sie dem Vorstand an.

Zur Vorstandssitzung ist unter Angabe einer Tagesordnung frühzeitig einzuladen.

Widerruf der Bestellung eines Vorstandsmitgliedes

Grundsätzlich ist der Widerruf oder die Abwahl eines Vorstandsmitgliedes unter denselben Voraussetzungen möglich, wie die, die für die Wahl genannt sind. Satzungsformulierungen, die die Abwahl eines Vorstandsmitgliedes von einer qualifizierten Mehrheit abhängig machen, während die Wahl zum Vorstand mit einfacher Mehrheit möglich ist, sind unwirksam.

Der Widerruf oder die Abwahl eines Vorstandsmitgliedes von einem vorliegenden, wichtigen Grund abhängig zu machen, ist dagegen zulässig (§ 27 Abs. 2 BGB). Ein solcher Grund ist insbesondere die grobe Pflichtverletzung oder Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung.

Vertretung des Vereines durch den Vorstand

Der Vorstand vertritt den Verein nach innen und außen. Dabei ist über die oben dargestellten Grundsätze hinaus zu beachten, dass der Vorstand nicht stimmberechtigt oder vertretungsberechtigt ist, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäftes mit ihm oder die Einleitung oder die Erledigung eines Rechtsstreites zwischen ihm und dem Verein betrifft (§ 34 BGB). Hier darf das jeweilige Vorstandsmitglied nicht mitstimmen.

Auch darf der Vorstand, vertreten durch den Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden nicht in Personenidentität einen Vertrag mit dem jeweiligen Vorstandsmitglied selbst abschließen. Dies verbietet § 181 BGB, der das Selbstkontrahieren untersagt. Dies bedeutet, dass der Vorsitzende für den Verein nicht wirksam handeln kann, wenn er von sich selbst als Einkäufer Baumaterialien für den Verein ankauft. Ein solcher Vertrag wäre nicht wirksam.

Quelle:

BDG - Grüne Schriftenreihe 212

Hans-Jörg Kefelder

RA und Präsident LV Niedersachsen der Gartenfreunde e.V.

Hans-Dieter Schiller

LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

Mai 2011

News für Verbände und Vereine

Der Pächterwechsel **WIEDERHOLUNG HIER NICHT KORRIGIERT!!!**

Erst ab Kapitel Pächterwechsel nach dem Tod...(S. 24) wieder korrigiert

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Nach § 4 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz(BkleingG) gelten für Kleingartenpachtverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über den Pachtvertrag, soweit sich nach dem BkleingG nichts anderes ergibt.

§ 4 BkleingG

- (1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.
- (2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.
- (3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

Bereits aus dieser Formulierung lässt sich entnehmen, dass immer wenn das BkleingG für eine bestimmte Frage eine konkrete Regelung enthält, diese Regelung vor denen des BGB anzuwenden ist. Soweit das BkleingG jedoch keine Regelungen enthält, finden die Regelungen des BGB zum Pachtvertrag Anwendung.

Das BkleingG findet jedoch nur Anwendung, wenn der Streit zwischen Verpächter und Pächter einen (echten) Kleingarten betrifft.

Hier nicht korrigiert!

Was ein Kleingarten ist, definiert § 1 Abs. 1 BkleingG:

„ Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen , z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

Liegen diese Voraussetzungen bei der streitgegenständlichen Parzelle nicht alle vor, findet grundsätzlich das BkleingG keine Anwendung. Es gilt dann alleine das Pachtrecht des BGB. Dies gilt zum Beispiel für Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Arbeitnehmergeärten und Grabeland (§ 1 Abs. 2 BkleingG) oder Parzellen, die nicht in einer Kleingartenanlage liegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

An dieser Stelle zeigt sich, dass die jeweils geschlossenen Pachtverträge in der juristischen Praxis äußerst wichtig sind.

Denn es ist durchaus erlaubt, auch für Parzellen, welche die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKLeingG nicht erfüllen, die Anwendbarkeit des BkleingG auf dieses Pachtverhältnis im Pachtvertrag zu vereinbaren (KG Berlin, Urteil vom 22.4.2004, Az. 20 U 74/03). Bei einer späteren rechtlichen Auseinandersetzung müssen allerdings derjenige die Vereinbarung der Anwendbarkeit des BkleingG beweisen, der sich darauf beruft. Deshalb ist es in der Praxis äußerst wichtig, dass die Pachtverträge grundsätzlich schriftlich geschlossen und angemessen aufbewahrt werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die beim Verpächter verbleibende Ausfertigung auch vom Pächter unterzeichnet ist. Diese Empfehlungen beruhen nicht auf einer hypothetischen Bewertung eines möglichen Verhaltens von Vereinsvorständen, sondern auf einer jahrelangen Erfahrung der Rechtsanwälte mit dem Schwerpunkt Kleingartenrecht.

Wie schon angeführt, findet auf ein Kleingartenpachtverhältnis das Pachtrecht des BGB Anwendung, soweit das BkleingG keine speziellen Regelungen enthält (§ 4 Abs. 1 BkleingG). **In § 581 Abs. 2 BGB – Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag-** findet man dann den Verweis, dass auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landespachtvertrages (wozu der Kleingartenpachtvertrag nicht zählt, Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 10. Auflage 2010, § 4 Rdnr. 4) die wenigen Regelungen des Mietrechts (**§§ 535 ff. BGB- Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages-**) finden natürlich nur insoweit Anwendung, als diese überhaupt auf Grundstücke anwendbar sind. So findet zum Beispiel das Wohnraummietrecht insgesamt keine Anwendung (Palandt/Weidenkaff, BGB 69. Aufl. 2010, § 581 Rdnr. 15).

Demnach ergibt sich im juristischen Streitfall beim Pächterwechsel folgende Hierarchie der gesetzlichen bzw. rechtlichen Regelungen:

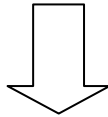
Als oberstes und spezielles Gesetz zur Kleingartenpacht steht das BkleingG. Dieses verweist dann in § 4 Abs. 1 BkleingG auf das BGB, soweit das BkleingG keine speziellen Regelungen zu dem Problem hat. Das Pachtvertragsrecht des BGB verweist wiederum in § 581 Abs. 2 BGB auf die Regelungen zum Mietrecht, soweit das Pachtvertragsrecht des BGB keine besonderen Regelungen zum Streitfall enthält.

Hier nicht korrigiert!

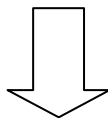
Erst zum Schluss findet der Pachtvertrag Anwendung. Denn dieser darf nur Regelungen enthalten, die nicht von den zwingenden Regelungen in den Gesetzen abweichen. Aber gerade im Pachtvertragsrecht des BGB gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch den Pachtvertrag abgeändert werden dürfen.

Es muss dann im Pachtvertrag ausdrücklich geschehen.

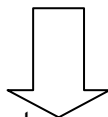
Bundeskleingartengesetz (§§ 1 ff. BKleingG



Bürgerliches Gesetzbuch: Pachtrecht (§§ 581 ff. BGB)



Bürgerliches Gesetzbuch: Mietrecht (§ 535 ff. BGB)



Pachtvertrag

Die Kündigung durch den Pächter (Kleingärtner)

Bei einem Pächterwechsel ist immer Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis mit dem bisherigen Pächter beendet und ein neues Pachtverhältnis mit dem neuen Pächter eingegangen wird.

Bei der Beendigung des Pachtverhältnisses durch den bisherigen Pächter stellt sich die Frage, wie dieses von Seiten des Pächters beendet werden kann.

Zu einem denkbar wäre der Ablauf einer im Pachtvertrag vereinbarten Laufzeit. Bei dem Pachtvertrag nach dem BGB ist dies grundsätzlich möglich (Argument aus § 584 Abs. 1 1. HS BGB). Gerade für diese Frage enthält jedoch das BKleingG in § 6 eine Sonderregelung, die als Spezialregelung dem BGB vorgeht (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Nach § 6 BKleingG dürfen Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf bestimmte Zeit geschlossen werden. Wie sich aus dem ausdrücklichen Wortlaut dieser Vorschrift ergibt, gilt sie jedoch nur für Dauerkleingärten.

Ein Dauerkleingarten ist dabei ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG). In einem solchen Fall können demnach Verträge lediglich befristet geschlossen werden.

Handelt es sich bei der zu verpachtenden Parzelle allerdings nicht um einen Dauerkleingarten, so sind auch befristete Verträge und auch so genannte Probeverträge (eine Befristung wird zum Beginn des Vertrages zur Bewährung des Pächters vereinbart) möglich.

-3-

Aber auch hier wäre in einem Streitfall Voraussetzung, dass man die vereinbarte Befristung nachweisen kann. Deshalb ist eine solche Vereinbarung immer schriftlich zu treffen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Hier nicht korrigiert!

Demnach kommt im Regelfall bei einer Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages von Seiten des Pächters nur eine einvernehmliche Beendigung des Pachtvertrages durch eine Einigung zwischen Verpächter und Pächter (OLG Celle, Urt. V. 02.02.200, Az.: 2 U 95/99) oder eine Kündigung durch den Pächter in Betracht.

In den §§ 8 und 9 BklingG sind Gründe angegeben, die für eine wirksame Kündigung des Pachtvertrages zwingend vorliegen müssen. In beiden Vorschriften heißt es allerdings ausdrücklich der Verpächter „kann“. Daraus ergibt sich, dass die dort für eine Kündigung als zwingend erforderlich festgelegte Gründe nur bei einer Kündigung durch den Verpächter notwendig ist. Das BklingG enthält keine ausdrückliche Regelung, dass ein Pächter für die Beendigung des Pachtvertrages eines besonderen Grundes bedarf.

Demnach greifen die allgemeinen Regelungen des BGB zum Pachtvertrag (§ 4 Abs. 1 BklingG). Auch dort werden für die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter keine besonderen Kündigungsgründe verlangt. Demnach kann der Pächter aus jedem beliebigen Grund das Pachtverhältnis kündigen.

Allerdings enthält das BklingG für die bei der Kündigung einzuhaltende Form eine Regelung in § 7. Demnach muss die Kündigung in schriftlicher Form abgegeben werden. Das setzt also voraus, dass die Kündigungserklärung als solche in einer Urkunde enthalten und von dem Pächter eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet sein muss (§ 126 Abs. 1 BGB-**Schriftform**-). Demnach scheidet eine Kündigung des Pachtvertrages durch E-Mail, Telefax oder gar mündlicher Erklärung des Pächters aus.

Natürlich steht es dem Pächter frei, eine formunwirksame Kündigung des Pächters zu akzeptieren. Hier sollte der Verpächter jedoch darauf achten, dass er zu einem späteren Zeitpunkt- falls notwendig- nachweisen kann, dass der Pächter die Kündigung tatsächlich erklärt hat.

Das BklingG enthält für die Kündigung durch den Pächter auch keine Kündigungsfristen, so dass wegen § 4 Abs. 1 BklingG wieder auf das BGB zurückzugreifen ist. Tatsächlich ist in § 584 Abs. 1 BGB festgelegt, dass bei einem Pachtverhältnis über ein Grundstück die Kündigung für den Schluss eines Pachtjahres zulässig ist. Die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag des halben Jahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Allerdings gilt das nach dem Gesetzeswortlaut nur, wenn die Pachtzeit nicht bestimmt ist. Nicht bestimmt bedeutet in diesem Zusammenhang, dass beim Pachtvertrag nach dem BGB der Gesetzgeber von dem Regelfall ausgeht, dass Vertragsparteien gesondert und ausdrücklich eine Kündigungsfrist vereinbaren.

Ist eine solche Kündigungsfrist jedoch nicht vertraglich vereinbart, dann gilt die in § 584 Abs. 1 BGB festgelegte Kündigungsfrist. Dabei ist problematisch, wann das im Gesetz genannte „Pachtjahr“ endet.

Grundsätzlich ist das Pachtjahr der im Vertrag festgelegte Zeitraum. Ist in dem Pachtvertrag jedoch nicht anderes bestimmt, beginnt das Pachtjahr mit dem Beginn des Pachtvertrages, sofern nicht Gewohnheitsrecht ein anderes Pachtjahr festlegt (Polandt/Weidenkaff, BGB, 69 Aufl. 2010, § 584 Rdnr. 2).

Beim Kleingartenpachtvertrag dürfte das Gewohnheitsrecht gelten, dass das Pachtjahr vom 1. Dezember bis zum 30. November des Folgejahres reicht (Mainczk, Bundeskleingartengesetz,

Hier nicht korrigiert!!

10. Aufl. 2010, § 4 Rdnr. 5). Allerdings hätte in einem Streitfall das angerufene Gericht zu entscheiden, ob es dieses Gewohnheitsrecht gibt. Diese Unsicherheit lässt sich dadurch vermeiden, dass der Verpächter im Pachtvertrag ausdrücklich eine Kündigungsfrist für den Pächter festlegt und dass das Pachtverhältnis nur zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden kann. Hier empfiehlt es sich, sich an die Regelung des § 9 Abs. 2 BklingG für den Verpächter anzulehnen und auch gegenüber dem Pächter die Kündigung jeweils zum 30. November eines Jahres mit der entsprechenden Frist zu verlangen.

Die Rückgabe der Parzelle

Das BklingG enthält für die Rückgabe der Parzelle den Pächter keinerlei Regelungen. Dementsprechend finden wieder die Regelungen des BGB Anwendung (§ 4 Abs. 1 BklingG).

Nach dem auch auf den Kleingartenpachtvertrag nach § 581 Abs. 1 BGB-**Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag**-, § 4 Abs. 1 BklingG anwendbaren § 546 Abs. 1 BGB-**Rückgabepflicht des Mieters**- hat der Pächter die Pflicht, die Parzelle nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurückzugeben.

Dabei muss der Pächter die Parzelle in dem vertraglich vereinbarten Zustand oder, wenn die ausdrückliche vertragliche Regelung fehlt, außer den Änderungen durch die vertragsgemäße Nutzung in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem die Parzelle zum Zeitpunkt der Übergabe gewesen ist (BGH, in: NJW 2002, 3234). Der Pächter hat deshalb Aufbauten und sonstige baulichen Maßnahmen, mit denen er die Parzelle versehen hat zu entfernen (BGH, in: NJW 1981, 2564; 2006, 2115). Dies gilt insbesondere auch für die vom Pächter errichteten Gebäude und Bauten etc. vom Vorpächter mit dem Grundstück verbunden worden und vom Pächter übernommen worden sind (OLG Hamburg, in: ZMR 1990, 341).

Dem korrespondierend hat der Pächter das Recht die Einrichtungen von der Parzelle wegzunehmen, mit denen er die Parzelle versehen hat (§ 539 Abs. 2 BGB- **Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters**-).

Wenn also der Verpächter möchte, dass entgegen der gesetzlichen Regelung der scheidende Pächter eben nicht die Anpflanzungen und Anlagen entfernt, sondern für den Nachfolger auf der Parzelle zurücklässt, dann muss er mit dem Pächter eine entsprechende vertragliche und vom Gesetz ausdrücklich abweichende Vereinbarung treffen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die falsch formulierten vertraglichen Regelungen dazu führen können, dass der Pächter grundsätzlich sein Anpflanzungen und Anlagen zurücklassen muss. Damit scheidet aber auch ein Räumungs- bzw. Beräumungsanspruch des Verpächters aus (OLG Celle, Urte. V. 2.2.200, Az. 2 U 95/99. Denn er hat dem Pächter ja gerade die vertragliche Pflicht auferlegt, die Dinge zurückzulassen. Es empfiehlt sich hier die Regelung im Pachtvertrag zu treffen, wonach der Pächter zwar grundsätzlich die Anpflanzungen und Anlagen zu beseitigen hat, der Verpächter allerdings im Einzelfall dem Pächter gestatten kann, die Dinge zurückzulassen.

Formulierungsbeispiel:

(nach Mainzcyk, Bundeskleingartengesetz, 9 Aufl. 2006, S. 421)

Hier nicht korrigiert!

„Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolger vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BklingG der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht.“

Bei der Rückgabe der Parzelle durch den Pächter ist insbesondere auf die Folge des §§ 545, 581 Abs. 2 B GB i. V. m. § 4 Abs. 1 BklingG zu achten. Danach verlängert sich nämlich der bereits beendete Pachtvertrag automatisch stillschweigend als unbefristeter Pachtvertrag, wenn der Pächter nach Ablauf des Pachtvertrages den Gebrauch der Parzelle fortsetzt und der Verpächter nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis von dieser Weiternutzung dem Pächter erklärt. Der Verpächter muss also in jedem Fall darauf achten, ob der Pächter tatsächlich zum Ende der Pachtzeit auch das Grundstück übergibt oder ob er es weiter nutzt. Sollte der Pächter es weiter nutzen, muss die oben erwähnte Erklärung gegenüber dem Pächter erfolgen, dass der Verpächter damit nicht einverstanden ist.

Diesem Problem lässt sich jedoch schon früh entgegenstellen, in dem man bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart, dass die Regelung des § 545 BGB-Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses- keine Anwendung finden soll. Dieses ist von der Rechtsprechung grundsätzlich erlaubt worden (Palandt/Weidenkaff, B GB. 69. Aufl. 2010, § 545 Rdnr. 4). Sofern man dies in seinem Pachtvertrag vereinbart hat, braucht man nach Ende der Pachtzeit nicht mehr darauf zu achten, dass der entgegenstehende Wille des Verpächters innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt werden muss.

Formulierungsbeispiel :

(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.)

„Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hin aus ist nicht zulässig.
§ 545-**Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses-** ist nicht anzuwenden.

Außerdem wird oft übersehen, dass nach §§ 548 Abs. 1- **Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts-**, 581 Abs. 2 B GB i. V. m. § 4 Abs. 1 BklingG die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Parzelle in sechs Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt dabei mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Parzelle zurückerhalten hat. Zu diesen Ersatzansprüchen zählen auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle, wie zum Beispiel Entfernen von Einbauten und andere Gegenstände des Pächters (BGH, in: NJW 2006, 1588, siehe oben).

Allerdings sind auch die Wegnahmerechte des Pächters bezüglich der Anpflanzungen und Anlagen einer 6monatigen Verjährung unterworfen. Diese beginnt bereits mit der Beendigung des Pachtverhältnisses und damit manchmal bereits vor Rückgabe der Parzelle. Im Praxisfall bedeutet dies, dass der Verpächter nach Ablauf von 6 Monaten die Wegnahme seiner Anpflanzungen und Anlagen nicht mehr verlangen, der Verpächter dies aber grundsätzlich gestatten kann. Denn die Verjährung gibt lediglich ein Leistungsverweigerungsrecht und führt nicht zum Erlöschen des Anspruchs (§ 214 BGB)

Ebenfalls in diesem Zusammenhang gehört, dass der Pächter bei verspäteter Rückgabe der Parzelle natürlich verpflichtet ist, den vereinbarten Pachtzins zu zahlen (§§ 584, 581 Abs. 2 B GB i. V. m. § 4 Abs. 1 BklingG).

Hier nicht korrigiert!

Dabei berechnet sich die von ihm zu zahlende Entschädigung in Höhe der vereinbarten Pacht nach dem Verhältnis, in dem die Nutzung, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Der Verpächter kann grundsätzlich aber auch weitergehenden Schaden geltend machen. Das ist nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung kennt das BkleingG keine Entschädigungspflicht für den Fall, dass ein Pächter den Pachtvertrag kündigt.

Es hat sich jedoch über die Jahrzehnte die Praxis entwickelt, dass zwischen den Vertragsparteien, also Verpächter und Pächter, bei Abschluss des Pachtvertrages oder bei Beendigung des Pachtvertrages vereinbart worden ist, dass der Pächter seine Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen hat und an den neuen Pächter weitergeben kann oder gar muss. Dabei wird der Wert der Anpflanzungen und Anlagen in der Regel durch die Wertermittlung einer Schätzkommission auf der Grundlage von nach § 11 BkleingG erlassenen Richtlinien bestimmt.

Richtig ist, dass in § 11 Abs. 1 BkleingG geregelt ist, dass der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen hat. Voraussetzung ist nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes jedoch, dass der Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BkleingG gekündigt worden ist. Diese Regelungen betreffen jedoch alleine Kündigungen des Pachtverhältnisses von Seiten des Verpächters (OLG Celle, Ur. 2.2.2000, Az. 2 U 95/99).

Demnach kommt es in diesen Fällen entscheidend auf die vertraglichen Regelungen zwischen Verpächter und Pächter an (OLG Celle, Ur. v. 2.2.2000, Az. 2 U 95/99).

Demnach kommt es in diesen Fällen entscheidend auf die vertraglichen Regelungen zwischen Verpächter und Pächter an (OLG Celle, Ur. v. 2.2.2000, Az. 2 U 95/99). Dort ist zu regeln, ob der scheidende Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen und für diesen Fall eine „Entschädigung“ zu verlangen hat.

Für die Weitergabe der Anpflanzungen und Anlagen vom scheidenden Pächter an den neuen Pächter haben sich derzeit 2 pachtverträgliche Varianten herauskristallisiert.

Bei der ersten Variante erhält der Pächter vom Verpächter eine Entschädigung für die von ihm zurückgelassenen Anpflanzungen und Anlagen. Im Regelfall ist - was in diesen Fällen zu empfehlen ist - die Fälligkeit für diese Entschädigungszahlung vertraglich aufgeschoben bis zu dem Zeitpunkt, in dem der neue Pächter die entsprechende Summe an den Verpächter gezahlt hat.

Diese Variante ist rechtlich problematisch, weil hier im Regelfall zwischen dem Verpächter und dem neuen Pächter ein Kaufvertrag über die Anpflanzungen und Anlagen geschlossen wird.

Da der Verpächter jedoch in fast allen Fällen ein Verein, also eine juristische Person ist, kommt hier die Anwendung des Verbrauchergüterkaufrechts in Betracht, was auf Seiten des Verpächters zu großen Problemen führen kann.

Die 2. Variante ist die, dass der scheidende Pächter selbst die Anpflanzungen und Anlagen an den neuen Pächter verkauft. Hier muss jedoch durch die vertraglichen Regelungen im Pachtvertrag sichergestellt sein, dass der Verpächter auf die Höhe des Kaufpreises Einfluss nehmen kann. Das wäre zum Beispiel mit der Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehaltes für den Verpächter möglich.

Hier nicht korrigiert!!

Formulierungsbeispiel:

(aus dem Musterpachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.)

„Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pächtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen“.

In § 11 Abs. 1 S.2 BkleingG ist dann zwar geregelt, dass wenn regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zu Grund zu legen sind.

Da im 11BkleingG allerdings nur bei bestimmten durch den Verpächter ausgesprochenen Kündigungen gilt, kann auch diese Regelung keine Anwendung finden, wenn der Pachtvertrag durch den Pächter beendet worden ist, findet er im Falle der Kündigung durch den Pächter keine Anwendung(OLG Celle, Urf. V. 2.2.2000, Az. 2 U 95/99).

Deshalb muss zusätzlich vertraglich geregelt werden, wie der Wert der Anpflanzungen und Anlagen bei der Wertermittlung errechnet wird, von wem dieser Wert vermittelt wird und schließlich muss vereinbart werden, er die Kosten der Wertermittlung zu tragen hat,

Diese Vereinbarung ist dann auch bindend (OLG Celle, Urf. V. 2.2.2000, Az. 2 U 95/99).

Formulierungsbeispiel:

(nach dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.)

„Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisse die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen. Die Wertermittlung erfolgt aufgrund der vom ... Erlassenen und vom zuständigen Ministerium genehmigten Richtlinien(„11 Abs. 1 BkleingG) in der jeweils geltenden Fassung.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen“.

Da es leider immer öfter vorkommt, dass die Pächter beim angekündigten Schätztermin nicht anwesend sind, stellt sich das Problem, dass die Wertermittler ohne ausdrückliche Zustimmung des Pächters dessen Parzelle nicht betreten dürfen. Tun sie es trotzdem, dann setzen sie sich der Möglichkeit der Strafverfolgung wegen Hausfriedensbruchs („ 123 Abs. 1 StGB) aus.

Deshalb sollte bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart werden, dass die Wertermittler bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle(nicht Laube von innen) betreten dürfen(Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, „ 535 Rdnr. 82). Dies dürfte jedoch rechtlich nur nach rechtzeitiger vorheriger ausdrücklicher Ankündigung des Termins möglich sein.

Formulierungsbeispiel :

(aus dem Pachtvertrag eines saarländischen Kleingärtnervereins)

„Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o.-g. Personen betreten werden.

Dies gilt insbesondere auch für die nach §7 Abs. 2 benannten Wertermittler zum Schätztermin, wenn dieser Termin von den Wertermittlern dem Pächter mindestens 14 Tage vorher in Textform angekündigt worden ist“.

Hier nicht korrigiert!!

Der fehlende Nachpächter

Inzwischen kommt es in der Praxis immer häufiger vor, dass sich zum Zeitpunkt des Endes des Pachtverhältnisses mit dem scheidenden Pächter nicht direkt ein Nachfolger finden lässt. Nach der gesetzlichen Regelung ist der Pächter nur so lange zur Bewirtschaftung der Parzelle und der Entrichtung der vereinbarten Pacht verpflichtet, wie das Pachtverhältnis auch tatsächlich besteht.

Es ist deshalb grundsätzlich anzuraten in dem Pachtvertrag zu vereinbaren, dass der Pächter unter der Voraussetzung, dass ein Nachfolger nicht gefunden werden kann, den Garten für einen gewissen Zeitraum in einem bestimmten Umfang weiter zu bewirtschaften hat.

Formulierungsbeispiel:

(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.)

„Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtvertrages kein Pachtnachfolger vorhanden sein sollte und eine Widervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum)Anpflanzungen und Baulichkeiten)n auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BkleingG, der Kleingartenordnung sowie Vertrages entspricht..

Der Nutzer hat den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung ausgeht“.

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Beendigung des Pachtverhältnisses ist möglich durch:

- Zeitablauf
§ 546 BGB, §4 BkleingG
- Aufhebungsvertrag
§ 311 BGB, § 4 BkleingG
- staatlichen Eingriffsakt
§ 61 BauGB (Baulandumlegung)
§ 86 BauGB (Enteignung)
§ 49 FlurbG (Flurbereinigung)
§ 182 BauGB (Aufhebung durch Kommune in Richtung B-Plan)
- Tod des Kleingärtners
§ 12 BkleingG
- Kündigung durch den Pächter
§ 542, 543, 569 I, 581 (2) BGB
§§ 4, 7 BkleingG
- Kündigung durch den Verpächter
§§ 7,8,9,10 BkleingG

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Kündigung allgemein:

Eine **Kündigung** ist die **einseitige, empfangsbedürftige, Willenserklärung**, die auf die **Beendigung des Vertragsverhältnisses** gerichtet ist.

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen durch den Pächter

Außerordentlich
(fristlos)

ordentliche
(fristgemäß)

Grundlagen:

Grundlagen:

- vertragliche Vereinbarungen

-vertragliche Vereinbarungen

§ 13 BkleingG beachten

§ 13 BkleingG beachten

- Nichtgewährung des Gebrauchs

- Kündigungsfrist

§§ 543, 581 II BGB
§ 4 BkleingG

§ 584 (1) BGB
§ 4 BkleingG
zum Schluss des Pachtjahres möglich

- Gesundheitsgefährdung

muss spätestens am 3. Werktag des Halbjahres zu

§§ 569 I, 581 II, BGB

dessen Ende des Pachtverhältnis enden soll,
zugeschrieben sein

-Unzumutbarkeit

§ 626 BGB analog

i. d. R. 3. Werktag Juli für den 30.11. oder 31.12.
desselben Jahres

Rechtsfolgen:

Rechtsfolgen:

- Abwicklung
-Pachtverhältnis
mögliche Schadensersatzpflicht
- des Verpächters

Abwicklung
Pachtverhältnis
keine Entschädigungspflicht
des Verpächters

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Wegen Verschulden des Pächters

sonstige Gründe

Außerordentlich

ordentlich

ordentlich

- Zahlungsverzug
 § 8 Ziffer 1 BkleingG
 * nur bei Pacht möglich
 * Rückstand mindestens
 3 Monate
 * erfolglose Mahnung und
 Fristsetzung von 2 Monaten
 - besonders schwere
 Pflichtverletzung
 § Ziffer 2 BKLeingG
 * muss so schwerwiegend
 sein
 Fortsetzung Pachtverhältnis
 auch nur
 bis Ablauf der Kündigungsfrist
 zumutbar ist

nicht unerhebliche Vertragsverletzung
 (§9(1) Ziffer 1 BkleingG
 * Fortsetzung trotz schriftlicher
 Abmahnung insbesondere
 -ungenehmigte Wohnnutzung der Laube
 - unbefugte Gebrauchsüberlassung
 an Dritte
 erhebliche Bewirtschaftungsmängel
 Verweigerung geldlicher oder
 sonstiger Gemeinschaftsleistungen

Neuordnung der Kleingartenanlage
 §9(1) Ziffer 2 BKLeingG
 - Eigenbedarf Verpächter
 §9(1) Ziffer 3 BkleingG
 planungsrechtliche Zulässigkeit
 andere Nutzung dadurch erhebliche
 wirtschaftliche Nachteile für
 Verpächter
 § 9(1) Ziffer 4 BkleingG
 alsbaldige Zuführung zu einer
 im B-Plan festgesetzten anderen
 Nutzung, § 9(1) Ziffer 5 BkleingG
 -Verwirklichung der Planfest-
 stellung, § 9(1) Ziffer 6 BkleingG

Rechtsfolgen:

- * Abwicklung Pachtverhältnis
- * mögliche Schadensersatzpflicht des Pächters
- * keine Entschädigungspflicht des Verpächters

Rechtsfolgen:

- * Abwicklung Pachtverhältnis
- * Entschädigungspflicht
 Verpächter
 § 11 BkleingG

§§ :

§ 123 StGB	-	Hausfriedensbruch	-
§ 126 BGB	-	Schriftform	-
§ 214 BGB	-	Wirkung der Verjährung	-
§ 311 BGB	-	Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftähnliche Schulverhältnisse	-
§ 535 BGB	-	Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	-
§ 539 BGB	-	Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	-
§ 542 BGB	-	Ende des Mietverhältnisses	-
§ 543 BGB	-	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigen Grund-	-
§ 546 BGB	-	Rückgabepflicht des Mieters	-
§ 584 BGB	-	Kündigungsfrist	-
§ 581 BGB	-	Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag	-
§ 582 BGB	-	Erhaltung des Inventars	-
§ 583 BGB	-	Pächterpfandrecht am Inventar	-

Hier nicht korrigiert!!

-12-

§ 583 a BGB	-	Verfügungsbeschränkung bei Inventar	-
§ 584a BGB	-	Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte	
§ 584b BGB	-	Verspätete Rückgabe	-
§ 626 BGB	-	Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	-

Quellen:

RA Nessler
Seminar 2010 - Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.

Hans-Dieter Schiller
LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

Juni 2011

News für Verbände und Vereine

Pächterwechsel nach dem Tod eines Kleingärtners

AB HIER WIEDER KORRIGIERT!

Folgen des Todes eines Pächters

Maßgeblich ist hier die Vorschrift des § 12 BkeingG gem. dessen Absatz 1 endet der Pachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Stirbt also ein Kleingärtner **z.B.** am 10.06.2011, so wäre der mit ihm geschlossene Kleingartenpachtvertrag am 30.07.2011 zu Ende.

§ 12 Abs. 1 BkeingG ist auch nicht abdingbar. Dieses bedeutet, dass in einem Kleingartenpachtvertrag keine von dieser Vorschrift abweichende Regelung getroffen werden kann. Sollte in den Vereinen ein anders lautender Pachtvertrag geschlossen worden sein, so wäre der entsprechende Passus unwirksam. Es würden einzig und allein die gesetzlichen Regelungen gelten.

Auch der im Mietrecht geltende § 563 BGB ist nicht anwendbar (*Eintrittsrecht des Ehegatten des Mieters in den Mietvertrag*).

Sinn dieser Vorschrift ist, da es für den Kleingärtnerverein von ganz wesentlicher Bedeutung ist, wer Pächter eines Kleingartens wird bzw. ist, nach dem Tode eines Kleingärtners wieder völlig frei in der Entscheidung zu sein, an wen er den Kleingarten weiter verpachtet. Etwas anderes gilt nur, wenn der Kleingartenpachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinschaftlich geschlossen wurde. Hier wird gemäß § 12 Abs. 2 BkeingG der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner kann jedoch innerhalb eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt wieder der Abs. 1, nämlich dass der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Was bedeutet „Textform“ gem. § 12 II BkeingG

Dass eine Erklärung in Textform abgegeben werden kann, ist in § 12 b BGB regelt. Eine Erklärung in Textform muss in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneter Weise gegeben werden. Die Person des Erklärenden muss genannt werden und der Abschluss der Erklärung muss durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Die entsprechende Erklärung ist also nicht nur in Papierform möglich, sondern auch auf CD-Rom, E-Mail oder Computerox. Die Person des Erklärenden muss genannt sein. Die Erklärung bedarf jedoch keiner Unterschrift. Geeigneter Weise sollte sie jedoch eine tragen. Der Abschluss (Ende) der Erklärung muss in geeigneter Weise erkennbar sein, z.B. durch Hinzufügung des Ausstellungsdatums, einer Grußformel oder Ähnlichem.

Gemäß § 1922 Abs. 1 BGB geht mit dem Tode einer Person (hier des Kleingärtners) dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über. Dieses kann ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen geschehen.

Will der Erbe den Erbfall vermeiden, muss er die Erbschaft gem. §1942 I BGB ausschlagen. Die gesetzliche Frist hierfür beträgt 6 Wochen ab Kenntnis des Erbfalles. Hat der Erbe die Frist ungenutzt verstreichen lassen, so gilt die Erbschaft als angenommen.

Der Nachweis, dass jemand Erbe geworden ist, erfolgt durch Vorlage des Erbscheines. Dieser ist bei dem Gericht des letzten Wohnsitzes bzw. Aufenthaltsortes des Erblassers zu beantragen. Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen, können bei dem Nachlassgericht erfragen, ob hinsichtlich verstorbener Person dort ein Erbscheinverfahren anhängig ist. Ein etwa erteilter Erbschein kann demjenigen, der eine entsprechende Berechtigung nachweist, dann auch in Ablichtung durch das Nachlassgericht zur Verfügung gestellt werden. Durch Vorlage des mit dem verstorbenen Pächter geschlossenen Pachtvertrages **kann nachgewiesen werden, dass ein berechtigtes Interesse vorliegt, zu erfahren, wer Erbe nach dem verstorbenen Pächter geworden ist, da einzig so die Frage hinsichtlich der Räumung des Pachtobjektes geklärt werden kann.** Das zuständige Nachlassgericht muss daher Auskunft über ein evtl. anhängiges Erbscheinverfahren erteilen.

Allerdings ist es nicht zwingend, dass die Erben die Erteilung eines Erbscheines beantragen. Dies ist oft eine Kostenfrage. Grundsätzlich ist aber ein Erbschein notwendig, wenn sich der Erbe als solcher im Rechtsverkehr ausweisen muss, um den Nachlass in Besitz zu nehmen und darüber verfügen zu können.

Der Nachweis über die Erbfolge kann auch durch Vorlage eines öffentlichen Testamentes geführt werden. Hier besteht allerdings das Risiko, dass das Testament nicht mehr das aktuelle ist, sondern später geändert wurde.

Testamentsvollstreckung

Es besteht die Möglichkeit, dass ein Testamentsvollstrecker eingesetzt wird. Dieser nimmt dann die Rechte und Pflichten der Erben für diese wahr. Der Testamentsvollstrecker muss sich durch Vorlage eines entsprechenden Testamentsvollstreckerzeugnisses, welches von dem zuständigen Nachlassgericht ausgestellt wird, ausweisen.

Nachlasspflegschaft

Oftmals ist nicht klar, wer Erbe geworden ist oder es ist ungewiss, ob ein Erbe die Erbschaft angenommen hat. In diesen Fall kann der Verpächter zur Sicherung des Nachlasses bei dem zuständigen Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers gem. § 1960 I BGB beantragen. Mit diesem hätte der Verein dann alle Fragen hinsichtlich der Abwicklung des beendeten Kleingartenpachtvertrages und Rückgabe des Gartens zu regeln.

§ 1960 BGB I = Sicherung des Nachlasses; Nachlasspfleger

Die Nachlassverbindlichkeiten

Gem. § 1967 I BGB haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten. Diese sind sowohl die Erblasserschulden, wie auch die Erbfallschulden. Erblasserschulden sind die vom Erblasser herrührenden Schulden, also die im Zeitpunkt des Erbfalles schon in der Person des Erblassers begründeten gesetzlichen, vertraglichen und außervertraglichen Verpflichtungen (z.B. aus Kauf, Miete, unerlaubter Handlung etc.), auch wenn die Folgen erst nach dem Erbfall eintreten. Daraus folgt, dass der Erbe, auch wenn das Kleingartenpachtverhältnis grundsätzlich mit ihm nicht fortgesetzt wird, den

Garten ordnungsgemäß geräumt an den Verpächter herauszugeben hat. Der Erbe haftet auch für evtl. noch bestehende Forderungen auf Bezahlung rückständigen Pachtzinses oder sonstigen Forderungen. Zum Nachlass gehören auch die Laube und sonstige im Garten bauliche Anlagen, sowie Anpflanzungen. Diese sind so genannte Scheinbestandteile des Gartens, die im Eigentum des Kleingartenpächters bzw. Erben bleiben.

§ 1967 BGB = Erbenhaftung, Nachlassverbindlichkeiten

Werden die baulichen Anlagen und Anpflanzungen nicht von einem nachfolgenden Pächter übernommen, so ist der Erbe zur Beseitigung verpflichtet. Das gilt insbesondere auch für nicht zulässige oder unstatthafte Anlagen und Anpflanzungen.

Sofern im Pachtvertrag vereinbart ist, dass die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten nach Beendigung des Pachtverhältnisses bewertet werden müssen, so besteht diese Verpflichtung auch gegenüber dem Erben.

Hat der verstorbene Pächter im Voraus Pachtzins für das gesamte Pachtjahr bezahlt - wie es üblich ist - so ist der für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages bereits im Voraus gezahlte Pachtzins dem Erben zu erstatten. Geben die Erben allerdings den Garten nicht fristgerecht geräumt an den Verpächter heraus, so hat der Verpächter Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung, welche dem üblichen, vertraglich vereinbarten Pachtzins entspricht, für die Zeit, welche ihm der Garten vorenthalten wurde, also bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herausgabe des Gartens.

Derjenige Pachtzins, welcher im Voraus geleistet wurde und aufgrund vorstehend geschilderten Sachverhalts zurückzuerstatten ist, wäre gemäß § 547 I 1 BGB ab dem Tag, an welchem der verstorbene Pächter den Betrag an den Verein gezahlt hat (Eingang auf dem Konto des Verpächters) zu verzinsen.

§ 547 I 1 BGB = Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

Hat allerdings der Verein/Verpächter den gezahlten Pachtvertrag bereits an den Grundstückseigentümer abgeführt, ist also das Geld nicht mehr im Vermögen des Vereins/Verpächters vorhanden, so scheidet die Rückzahlungsverpflichtung aus.

Gemeinschaftlicher Kleingartenpachtvertrag mit Eheleuten/Lebenspartnern

Gem. § 12 Abs. 2 BkleingG wird ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, beim Tode des einen Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt.

Dieses gilt auch, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner später durch Vereinbarung mit dem Verpächter in den von dem anderen Ehepartner/Lebenspartner geschlossenen Kleingartenpachtvertrag eingetreten ist.

§ 12 II 1 BkleingG gilt im Übrigen auch, wenn die Ehegatten/Lebenspartner beim Tod des einen keinen gemeinsamen Hausstand (mehr) führen, z.B. weil sie getrennt leben. Einzige Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 12 II BkleingG ist die Tatsache, dass Partnerschaft beim Tode des einen Ehegatten/Lebenspartner noch besteht.

§ 12 II BkleingG kann nicht abgedungen werden. Dies bedeutet, in einem Kleingartenpachtvertrag kann nicht vereinbart werden, dass § 12 BkleingG keine Anwendung finden soll. Von der Vorschrift des § 12 II BkleingG kann durch einzelvertragliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.

Der überlebende Ehegatte/Lebenspartner kann sich jedoch im Falle des Ablebens des anderen Partners kurzfristig von dem geschlossenen Kleingartenpachtvertrag lösen, indem er binnen eines Monats nach dem Todesfall dem Verpächter gegenüber in Textform erklärt, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt dann wieder § 12 I BkleingG, wonach der Kleingartenpachtvertrag mit Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Wird der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt, so haftet dieser bereits aufgrund der Tatsache, dass er den Vertrag gemeinsam mit dem nun verstorbenen Partner als so genannter Mitverpflichteter unterzeichnet hat für alle bis zum Tode des Kleingärtners entstandenen Verbindlichkeiten. Insoweit sind beide Ehe- bzw. Lebenspartner dem Verein/Verpächter gegenüber Gesamtschuldner.

Was ist zu tun, wenn ein Erbe noch nicht gefunden ist oder zwischen den Erben Streit über die Erbschaft und die Erbauseinandersetzung besteht?

Sofern man nicht weiß, wer Erbe eines verstorbenen Pächters geworden ist, darf auf keinen Fall mit Personen, welche sich dem Verein gegenüber als Erben ausgeben (ohne Vorlage eines entsprechenden Erbscheins als Nachweis) über die Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses Vereinbarungen getroffen werden, ohne dass diese tatsächlich Erben geworden sind.

Sie sollten in jedem Fall, in welchem Unklarheit besteht, gemäß § 1961 BGB den Antrag auf Einrichtung einer Nachlasspflegschaft bei dem zuständigen Amtsgericht/Nachlassgericht stellen. Geeigneter Weise sollte man sich hierbei anwaltlicher Hilfe bedienen, denn es muss ein Rechtsschutzinteresse nachgewiesen werden. Weiter muss nachgewiesen werden, dass eine gerichtliche Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, beabsichtigt ist. Hier muss das Gericht davon überzeugt werden, dass der Verein jemanden benötigt, gegen den der Verein seine Rechte geltend machen kann. Vorliegend wäre dies der Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Gartens an den Verein.

Wird vom Nachlassgericht ein solcher Nachlasspfleger eingesetzt, der von dem Nachlassgericht die Ermächtigung erhalten hat, alle Fragen im Zusammenhang mit dem Kleingartenpachtvertrag des Erblassers zu regeln, so kann die Abwicklung des Pachtvertrages, insbesondere Räumung und Herausgabe des Gartens, sowie die Übergabe an einen evtl. vorhandenen Nachfolger geklärt werden.

Der Nachlasspfleger dürfte dann auch einen von einem Nachfolgepächter gezahlten Kaufpreis für die im Garten zurückgelassenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen kassieren. Alle Vereinbarungen sollten schriftlich geschlossen und eine Kopie des Nachlasspflegerzeugnisses gefertigt werden.

Sofern alle Erben bekannt sind, sich durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins ausgewiesen haben und auch einvernehmlich mit dem Verein und einem Nachfolgepächter einen Übergabevertrag geschlossen haben, sich aber über die Verteilung eines von dem Nachfolgepächter zu zahlenden Kaufpreises nicht einigen können, sollte der Verein diesen bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichtes hinterlegen. Die Erben können sich dann über die Verteilung des Geldes nach Gutdünken streiten. Wenn sie eine Einigung gefunden haben, kann der Verein mit den Erben die Hinterlegungsstelle anweisen, an wen welche Beträge auszuzahlen sind.

Quelle:

Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.
Schriftenreihe Heft 23
RAin Antje Weigel-Witzler

Hans-Dieter Schiller
LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

Alle §§ entsprechen BGB 2011, 67. Aufl.

April 2011

News für Verbände und Vereine

Durchsetzung der Kündigung, wenn der Kleingärtner den Garten nicht herausgibt

Es passiert oft, dass der Garten gemäß § 8 BkleingG fristlos wegen Zahlungsverzuges oder wegen schwerwiegender Pflichtverletzungen gekündigt worden ist. Es wurde eine Frist zur Herausgabe des Gartens gesetzt, doch der Pächter gibt seinen Garten nicht freiwillig heraus.

Es stellt sich die Frage, was zu tun ist, wenn eine ordentliche Kündigung gemäß § 9 BkleingG ausgesprochen wurde, z.B. weil der Pächter trotz Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder sonstige Pflichten aus dem Kleingartenpachtvertrag verletzt, wie z.B. die Laube zum dauernden Wohnen nutzt oder Bewirtschaftungsmängel nicht in angemessener Frist abstellt. Wie erreicht der Verein nun das Ziel, dass der Pächter den Garten geräumt herausgibt?

Die Räumungsklage

Auf legalem Wege kann dies nur durch Erhebung der Räumungsklage geschehen.

Diese ist bei dem Gericht zu erheben, welches für den Wohnsitz des Pächters zuständig ist.

a) **Zuständigkeit des Gerichtes**

Leider ist § 29a ZPO (*Ausschließlicher Gerichtsstand bei Miet- oder Pachträumen*) für Streitigkeiten Kleingartenpachtverhältnisse betreffend nicht einschlägig, da dieser Paragraph sich lediglich auf Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen über Räume bezieht.

Mehrfach sind Kleingartenpächter in eine andere Stadt verzogen, ohne sich weiter um den Kleingarten zu kümmern. Die Räumungsklage muss dann bei weiteren Amtsgerichten (**Leipzig und Kassel**) erhoben werden.

Der Verein/Vorstand darf auf keinen Fall Selbstjustiz üben, indem er sich eigenmächtig gewaltsam Zutritt zum Garten verschafft. Sofern Garten und Lauben verschlossen sind, macht sich der Verein/Vorstand wegen Sachbeschädigung und Hausfriedensbruch strafbar.

Auch besteht in derartigen Fällen stets die Gefahr, dass später behauptet wird, der Pächter habe wertvolle Gegenstände in der Laube aufbewahrt, nun seien diese verschwunden, da sich der Verein/Vorstand gewaltsam Zutritt zum Garten und zur Laube verschafft und diese eigenmächtig geräumt habe.

Es sollte vom Verein/Vorstand aus immer der gesetzliche Weg der Räumungsklage gegangen und sich anwaltlicher Bestand gesichert werden. Alle Vereine dürfen eine Rechtsschutzversicherung haben, so dass diese im Regelfall in derartigen Fällen auch die anfallenden Kosten übernimmt. Eine entsprechende Kostendeckungszusage sollte allerdings vor Einleitung einer gerichtlichen Maßnahme eingeholt werden. Ehe man eine Räumungsklage

erhebt, könnte man selbstverständlich zunächst noch einmal versuchen, den Kleingartenpächter dazu zu bewegen, den Garten freiwillig geräumt an den Verein herauszugeben.

Ein kurzes Schreiben, welches den Pächter darauf hinweist, dass eine gerichtliche Räumungsklage und die zwangsweise Räumung des Gartens unter Zuhilfenahme des Gerichtsvollziehers für ihn mit erheblichen Kosten verbunden sind, mag eventuell noch zur Einsicht des Pächters führen.

Oft wurde dabei festgestellt, dass den Pächtern die Kostenfrage gleichgültig ist, da sie meist sowieso in beengten finanziellen Verhältnissen leben und bei ihnen nichts zu holen ist.

Dann muss der Weg zum Amtsgericht beschritten werden.

b) Die Klage

Gegenüber dem zuständigen Amtsgericht muss der Antrag gestellt werden, den ehemaligen Kleingartenpächter zu verurteilen, den Garten zu räumen und an den Verein herauszugeben. Mit dieser Klage muss der Gerichtskostenvorschuss eingezahlt werden. Dieser bemisst sich nach der Höhe des Jahrespachtzinses. Dieser beträgt im Regelfall unter € 300,00. Die Gerichtskostenvorauszahlung beträgt daher im Regelfall € 75,00.

Im Klageantrag ist der Garten nach seiner Lage konkret zu bezeichnen. Der Straßename aus dem offiziellen Straßenverzeichnis der Stadt, in welcher sich der Kleingarten befindet, muss angegeben werden. Vereinsinterne Wegebezeichnungen sind nicht ausreichend. Der Gerichtsvollzieher muss den Garten unproblematisch anhand des Urteils finden können.

In der Räumungsklage selbst muss sodann der geltend gemachte Anspruch substantiiert unter Beweisantritt dargelegt werden. Das heißt, es muss unter Vorlage des entsprechenden Kleingartenpachtvertrages dargestellt werden, dass zwischen dem Verein und dem Kleingartenpächter (Beklagten) ein Kleingartenpachtverhältnis bestanden hat.

Der Verein muss unter Beweisantritt darlegen, dass das Kleingartenverhältnis wirksam gekündigt wurde. Hierzu muss das Kündigungsschreiben vorgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Kündigung nur wirksam ist, wenn sie dem zu Kündigenden auch zugegangen ist, denn die Kündigung ist eine so genannte einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Kann der Verein den Nachweis über den Zugang des Kündigungsschreibens nicht führen, liegt keine wirksame Kündigung vor.

Wird die Kündigung selbst ausgesprochen, sollte diese entweder durch einen Boten zugestellt werden oder aber über einen Gerichtsvollzieher erfolgen. Oft werden Kündigungen, die per Einschreiben/Rückschein versandt wurden, nicht vom Empfänger bei der Post abgeholt und zum Absender (Verein) zurückgesandt. Damit wäre die zugegangene Kündigung nicht wirksam. Nach der Rechtsprechung des BGB gelten auch per Einwurf-Einschreiben versandte Kündigungen nicht als wirksam zugestellt, da kein Zugangsnachweis geführt werden kann.

Der Verein muss dann die Gründe darlegen, welche den Verein berechtigt, eine fristlose oder fristgerechte Kündigung auszusprechen. Hier wären dann die Voraussetzungen der § 8 bzw. § 9 BkleingG darzulegen und Ausführungen zu machen, inwiefern der Kleingartenpächter diese Vorschriften bzw. Vereinbarungen des Pachtvertrages verletzt hat und warum der Verein zur Kündigung des Pachtvertrages berechtigt gewesen ist.

Ist die entsprechende Klage vor dem Amtsgericht eingegangen, erhält sie ein Aktenzeichen. Die Akte wird dem zuständigen Richter vorgelegt. Im Regelfall ordnet dieser im Hinblick auf den unter € 300,00 liegenden äußerst geringen Streitwert gemäß § 495 ZPO (**SCHRIFT geändert! Anzuwendende Vorschriften**) ein schriftliches Verfahren an.

Dem Beklagten/Kleingärtner wird sodann die Klageschrift nebst Verfügung des Richters zugestellt. In der Verfügung enthalten ist die Aufforderung des Gerichts an den Beklagten/Kleingärtner auf die Klage zu erwidern. Weiterhin wird das Gericht den Beklagten/Kleingärtner darauf aufmerksam machen, dass es eine Entscheidung in der Sache unmittelbar nach Ablauf der gesetzten Frist fällen kann.

Eine weitere Möglichkeit des Gerichtes ist auch, gem. § 276 I ZPO ein schriftliches Vorverfahren anzuordnen. In diesem Falle setzt das Gericht dem Beklagten/Kleingärtner eine Frist von 2 Wochen, innerhalb der dieser anzeigen muss, ob er sich gegen die Klage verteidigen will. Innerhalb einer weiteren Frist von 2 Wochen müsste der Kleingärtner auf die Klage erwidern, das heißt zur Sache Stellung nehmen.

Lässt der Kleingärtner bereits die erste Zwei-Wochenfrist kommentarlos verstreichen, kann das Gericht bereits nach Ablauf dieser ersten Frist eine Entscheidung in der Sache fällen. Sofern es die von dem Verein erhobene Klage für schlüssig hält, wird das Gericht ein der Klage stattgebendes Versäumnisurteil erlassen. Dieses würde dann dem Beklagten/Kleingärtner zugestellt. Auch der Verein würde das Urteil zugestellt erhalten.

Aus diesem Versäumnisurteil kann der Verein unter Zuhilfenahme des Gerichtsvollziehers die Räumungsvollstreckung betreiben, selbst wenn der Kleingärtner dann noch gegen das Urteil Einspruch einlegen sollte.

Die Anwaltskosten betragen in diesem Falle:

Gegenstandswert: bis € 300,00

<u>1,30 Verfahrensgebühr gem. VV RVG 3100</u>	€	<u>32,50</u>
<u>0,50 Terminsgebühr (VU) gem. VV RVG 3105</u>	€	<u>12,50</u>
<u>Pauschale gem. VV RVG 7200</u>	€	<u>9,00</u>
<u>19% Umsatzsteuer gem. VV RVG 7008</u>	€	<u>10,26</u>
Summe	€	64,26

Die Zwangsvollstreckung/Zwangsräumung

Liegt dem Verein das Versäumnisurteil in vollstreckbarer Ausfertigung vor, das heißt mit Klausel und Zustellungsnachweis, kann der Verein dem zuständigen Gerichtsvollzieher Zwangsvollstreckung **bzw.** Räumungshaftung erteilen.

Zuständig ist derjenige Gerichtsvollzieher des Bezirks, in welchem der Kleingarten gelegen ist, nicht der Gerichtsvollzieher, welcher für den Bezirk des Wohnsitzes des Kleingärtners zuständig ist. In dem Räumungsauftrag sollte der Verein daher stets hervorheben, wo der Kleingarten gelegen ist.

Angesiedelt sind die Gerichtsvollzieher bei dem jeweiligen Amtsgericht. Dort wird der Räumungsauftrag bei der Verteilerstelle für Gerichtsvollzieheraufträge eingereicht. Diese ordnet den Auftrag dem zuständigen Gerichtsvollzieher zu.

Geht der Auftrag bei dem Gerichtsvollzieher ein, erhält er auch hier - wie **bei der Klage** bei Gericht - ein Aktenzeichen.

Zunächst wird der Gerichtsvollzieher den Verein auffordern, einen Räumungskostenvorschuss zu leisten. Wie das Gericht, wird auch der Gerichtsvollzieher nur tätig, wenn die voraussichtlich entstehenden Kosten zuvor durch einen Vorschuss abgedeckt sind.

Im Regelfall verlangen die Gerichtsvollzieher hier zwischen € 1.000,00 - € 5.000,00 je nach Größe des Gartens. Es kommt auch vor, dass ein Gerichtsvollzieher vorab sich schon einmal in die Gartenkolonie begibt und sich den betreffenden Garten von außen ansieht, um abschätzen zu können, welche Kosten entstehen können.

Wenn die Rechtsschutzversicherung Deckungszusage erteilt hat, kann bei dieser der Vorschuss angefordert werden. Sollte keine Rechtsschutzversicherung bestehen oder man die Kosten sparen wollen, kann der Verein an den im Garten befindlichen Dingen, die dem Kleingärtner gehören, ein Vermieterpfandrecht geltend machen. Dann würde der Gerichtsvollzieher durch einen Schlosser nur das Tor zum Garten aufbrechen lassen und den Verein wieder in den Besitz des Gartens setzen. Die Räumung hätte der Verein dann selbst durchzuführen, auch auf die Gefahr hin, dass sich im Garten nur wertloses Gerümpel befindet, welches der Verein kostenpflichtig entsorgen müsste.

Im Übrigen würde ein Gerichtsvollzieher nicht statthafte Anlagen und Anpflanzungen nicht entfernen. In keinem Fall würde ein Gerichtsvollzieher also unstatthafte Baulichkeiten abreißen oder gar Anpflanzungen wie Bäume entfernen. Ein Gerichtsvollzieher würde nur mobiles Inventar, d.h. den Inhalt der Laube durch die von ihm eingesetzten Mitarbeiter eines Umzugsunternehmens aus dem Garten entfernen lassen, ebenso wie im Garten befindliche Gegenstände, wie Gartenstühle, aber auch Unrat etc..

Ist der Garten geräumt, erfolgt die Schätzung. Je nachdem, was sie ergibt, wird der ehemalige Pächter aufgefordert, die sich ergebenden Beanstandungen zu beseitigen unter Vorlage der Schätzung sowie Setzung einer angemessenen Frist und Ablehnungsandrohung. Wird er nicht tätig, müssten diese Räumungskosten gerichtlich geltend gemacht werden.

Der Verein muss darauf achten, dass ein solcher Anspruch in sechs Monaten verjährt - gerechnet ab Rückgabe des Gartens an den Verein.

Quelle:

RAin Antje Weigel-Witzler
Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.

Hans-Dieter Schiller
LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

April 2011