

Der Kleingärtner in Haft

Vortrag für den
Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e. V.
am 19.11.2016 in Ellerhoop

© 11/2016 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert

Telefon: 06894 9969237
Telefax: 06894 9969238
Mail: Post@RKPN.de

www.RKPN.de

Patrick R. Nessler
Rechtsanwalt

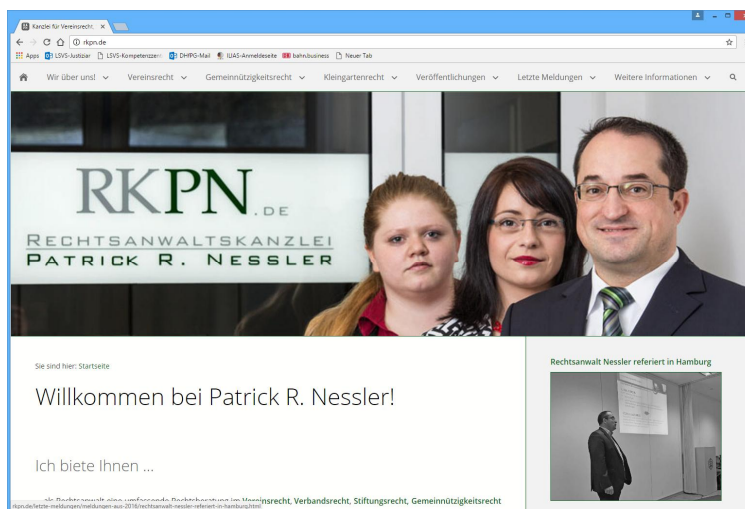
RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

- Inhaber der **RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler**,
St. Ingbert
Schwerpunkte: Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrecht
Kleingartenrecht,
- Mitglied der Arbeitsgruppe Recht und des Wissenschaftlichen
Beirates des **Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.**,
Berlin
- Verbandsrechtsanwalt des **Landesverbandes Saarland der
Kleingärtner e.V.**, Saarbrücken
- **Co-Autor** der 11. Auflage des von **Dr. Mainczyk** begründeten
Kommentars zum **Bundeskleingartengesetz**
- **Justiziar** des **Landessportverbandes für das Saarland**,
Saarbrücken
- etc.

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

www.RKPN.de

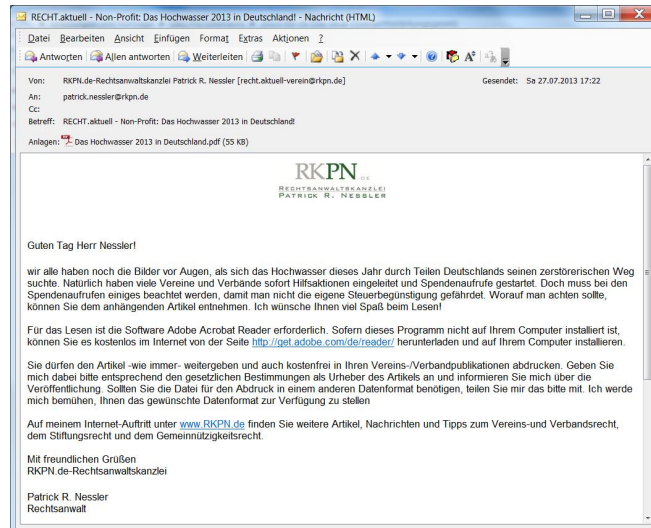
RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Newsletter „RECHT.aktuell“

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Was wir heute besprechen:

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

- Einführung in das Thema
- Die Haftung als Kündigungsgrund
- Die Kündigungserklärung gegenüber dem inhaftierten Kleingärtner

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Einführung in das Thema

Oder: Spielt die Haft des Kleingärtners eine Rolle?

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die kleingärtnerische Nutzung

§ 1 Abs. 1 BKleingG: Begriffsbestimmungen

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. **dem Nutzer (Kleingärtner)** zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung **dient** (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Haft als Kündigungsgrund

Oder: Reicht die Haft alleine aus?

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Abschließende Regelung der Verpächterkündigung

§ 13 BKleingG: Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die **zum Nachteil des Pächters** von den
Vorschriften dieses Abschnitts **abgewichen wird, sind nichtig**.



§ 8 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung
einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ...

§ 9 Abs. 1 BKleingG: Ordentliche Kündigung

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn ...

§ 10 Abs. 1 BKleingG: Kündigung von Zwischenpachtverträgen

Der **Verpächter** kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen,
wenn ...

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der Pacht



§ 8 Nr. 1 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung der **Pacht** für mindestens ein Vierteljahr **in Verzug** ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach **Mahnung in Textform** die fällige Pachtforderung erfüllt ...

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die fristlose Kündigung bei sonstiger Pflichtverletzung



§ 8 Nr. 2 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen **so schwerwiegende Pflichtverletzungen** begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, **daß dem Verpächter** die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses **nicht zugemutet werden kann**.

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

**Die Kündigung wegen nicht
„kleingärtnerischer Nutzung“**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. BKleingG: Ordentliche Kündigung

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer **in Textform abgegebenen Abmahnung** des Verpächters eine **nicht kleingärtnerische Nutzung** fortsetzt ...



*„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die **Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten** durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die **Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse** ...“*

(BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

**Der Kündigungsgrund „erhebliche
Bewirtschaftungsmängel“**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 4. Alt. BKleingG:

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters ... **erhebliche Bewirtschaftungsmängel** nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt ...



Nicht jeder Verstoß gegen die in einer gegebenenfalls geltenden Gartenordnung vorgeschriebenen Bewirtschaftungspflichten ist erheblich i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG !



Welcher Verstoß erheblich i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist, entscheiden die Verkehrsauffassung und der Einzelfall !

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

**Der Kündigungsgrund
„Überlassung an Dritte“**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 3. Alt. BKleingG:

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters ... **das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt** ...



§§ 540 Abs. 1 Satz 1, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Die Kündigungserklärung gegenüber dem inhaftierten Kleingärtner

Oder: Wie erreiche ich den?

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Kündigungsfristen

RKPN^{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 2 Satz 1 BKleingG:

Die Kündigung ist nur für den **30. November** eines Jahres zulässig; sie hat **spätestens** zu erfolgen in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am **dritten Werktag im August**, ... dieses Jahres.



§ 13 BKleingG:

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts **abgewichen wird, sind nichtig.**

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Der Zugang einer Willenserklärung

RKPN^{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB: Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenden

Eine Willenserklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben ist, wird, wenn sie in dessen Abwesenheit abgegeben wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm zugeht.



„Zugegangen ... ist eine Willenserklärung dann, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.“

(BGH, Beschl. v. 21.06.2011, Az. II ZB 15/10)

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

**Inhaftierter behält bisherigen
Wohnsitz bei**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

*„Ob die Möglichkeit der Kenntnisnahme bestand, ist nach den
"gewöhnlichen Verhältnissen" und den "Gepflogenheiten des Verkehrs"
zu beurteilen. Dabei ist ... nicht auf die individuellen Verhältnisse des
Empfängers abzustellen, sondern im Interesse der Rechtssicherheit zu
generalisieren. ... Eine Kündigungserklärung geht deshalb auch dann
zu, wenn der Empfänger durch Krankheit, Urlaub, Haft oder sonstige
Abwesenheit daran gehindert ist, vom Inhalt der Kündigung Kenntnis
zu nehmen ... Solange der Kündigungsempfänger seine Wohnung
nicht aufgibt, muss er sie als Ort gelten lassen, wo man ihn nach der
Verkehrsanschauung auch erreichen kann.*

(LAG Schleswig-Holstein, Urt. v. 19.03.2014, Az. 6 Sa 297/13)

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Die Durchsetzung des Räumungsanspruchs

Oder: Am Gericht und der Zwangsvollstreckung
führt kein Weg vorbei!

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Der Räumungsanspruch



„Gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG i. V. m. §§ 581 Abs. 2, § 546 Abs. 1 BGB ist der Pächter bei Pachtende verpflichtet, die Kleingartenparzelle zurückzugeben. Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter zu übernehmen sind.“

(BGH, Urt. v. 11.04.2013, Az. III ZR 249/12)

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Vollstreckung der Räumung



§ 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO: Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen.



**Im Rahmen der sogenannten „KVD-Räumung“
rechtsschutzversichert!**

©11/2016 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Vollstreckung der Räumung

§ 887 Abs. 1, 2 ZPO: Vertretbare Handlungen

- (1) Erfüllt der Schuldner die Verpflichtung nicht, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen Dritten erfolgen kann, so ist der Gläubiger von dem Prozessgericht des ersten Rechtszuges auf Antrag zu ermächtigen, auf Kosten des Schuldners die Handlung vornehmen zu lassen.
- (2) Der Gläubiger kann zugleich beantragen, den Schuldner zur Vorauszahlung der Kosten zu verurteilen, die durch die Vornahme der Handlung entstehen werden, unbeschadet des Rechts auf eine Nachforderung, wenn die Vornahme der Handlung einen größeren Kostenaufwand verursacht.



Nicht rechtsschutzversichert!

Baulichkeiten und bauliche Anlagen im Kleingarten

... aus baurechtlicher und pachtvertraglicher Sicht!

am 22.04.2017 in Ellerhoop

**Weiterhin viel Spaß bei Ihrer
ehrenamtlichen Arbeit !**