

# Vorständeschulung für Kreis- und Vereinsvorstände 2019

Vortrag für den  
Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.  
am 27.04.2019 in Ellerhoop

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

Telefon: 06894 9969237  
Telefax: 06894 9969238  
Mail: [Post@RKPN.de](mailto:Post@RKPN.de)

[www.RKPN.de](http://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, Datenschutzrecht für Vereine und Verbände, Kleingartenrecht
- Co-Autor bei der 11. Auflage des von Dr. Mainczyk begründeten **Kommentars zum Bundeskleingartengesetz**, hüttig jehle rehm-Verlag, München
- Autor des **Fachbeitrages „Bundeskleingartengesetz“** in dem Loseblattwerk **PRAXIS DER KOMMUNALVERWALTUNG**, Kommunal- und Schulbuchverlag, Wiesbaden
- Mitglied der **Arbeitsgruppe Recht** und des **Wissenschaftlichen Beirates** des **Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.**, Berlin
- etc.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Einzigster aktualisierter Kommentar  
zum BKleingG**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**11. Aufl. 2015**  
(Preis: 39,99 €)

Auch als E-Book erhältlich!  
(Preis: 39,99 €)

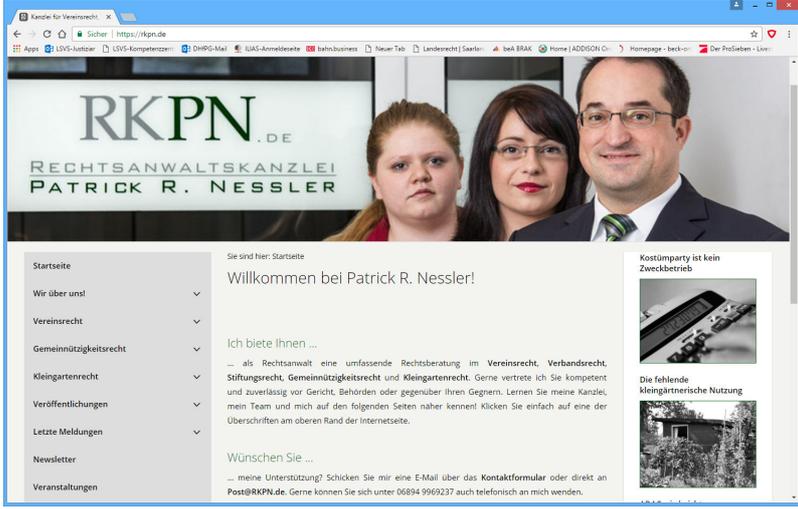
**12. Auflage erscheint 2019**



© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**www.RKPN.de**

**RKPN .DE**  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER



Sie sind hier: Startseite

Willkommen bei Patrick R. Nessler!

Ich biete Ihnen ...

... als Rechtsanwalt eine umfassende Rechtsberatung im Vereinsrecht, Verbandsrecht, Stiftungsrecht, Gemeinnützigkeitsrecht und Kleingartenrecht. Gerne vertrete ich Sie kompetent und zuverlässig vor Gericht, Behörden oder gegenüber Ihren Gegnern. Lernen Sie meine Kanzlei, mein Team und mich auf den folgenden Seiten näher kennen! Klicken Sie einfach auf eine der Überschriften am oberen Rand der Internetseite.

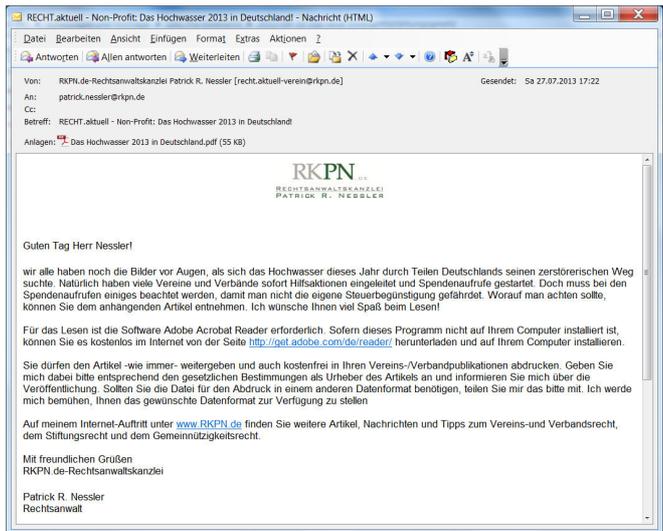
Wünschen Sie ...

... meine Unterstützung? Schicken Sie mir eine E-Mail über das [Kontaktformular](#) oder direkt an [Post@RKPN.de](mailto:Post@RKPN.de). Gerne können Sie sich unter 06894 9969237 auch telefonisch an mich wenden.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Newsletter „RECHT.aktuell“**

**RKPN .DE**  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER



RECHT.aktuell - Non-Profit: Das Hochwasser 2013 in Deutschland! - Nachricht (HTML)

Von: RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler [recht.aktuell-verein@rkpn.de] Gesendet: Sa 27.07.2013 17:22  
An: patrick.nessler@rkpn.de  
Cc: RECHT.aktuell - Non-Profit: Das Hochwasser 2013 in Deutschland  
Anlagen: Das Hochwasser 2013 in Deutschland.pdf (55 kB)

Guten Tag Herr Nessler!

wir alle haben noch die Bilder vor Augen, als sich das Hochwasser dieses Jahr durch Teilen Deutschlands seinen zerstörerischen Weg suchte. Natürlich haben viele Vereine und Verbände sofort Hilfsaktionen eingeleitet und Spendenaufrufe gestartet. Doch muss bei den Spendenaufrufen einiges beachtet werden, damit man nicht die eigene Steuerbegünstigung gefährdet. Worauf man achten sollte, können Sie dem anhängenden Artikel entnehmen. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Für das Lesen ist die Software Adobe Acrobat Reader erforderlich. Sofern dieses Programm nicht auf Ihrem Computer installiert ist, können Sie es kostenlos im Internet von der Seite <http://get.adobe.com/de/reader/> herunterladen und auf Ihrem Computer installieren.

Sie dürfen den Artikel -wie immer- weitergeben und auch kostenfrei in Ihren Vereins-/Verbandspublikationen abdrucken. Geben Sie mich dabei bitte entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Urheber des Artikels an und informieren Sie mich über die Veröffentlichung. Sollten Sie die Datei für den Abdruck in einem anderen Datenformat benötigen, teilen Sie mir das bitte mit. Ich werde mich bemühen, Ihnen das gewünschte Datenformat zur Verfügung zu stellen.

Auf meinem Internet-Auftritt unter [www.RKPN.de](http://www.RKPN.de) finden Sie weitere Artikel, Nachrichten und Tipps zum Vereins- und Verbandsrecht, dem Stiftungsrecht und dem Gemeinnützigkeitsrecht.

Mit freundlichen Grüßen  
RKPN de-Rechtsanwaltskanzlei  
Patrick R. Nessler  
Rechtsanwalt

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Was wir heute besprechen:**



**Neues im Vereinsrecht**

- Zuständigkeiten von Vorstand und Mitgliederversammlung
- Arbeitspflicht der Mitglieder

**Neues im Steuerrecht**

- Die traurige Entscheidung des Bundestages
- Nachweis der ordnungsgemäßen Mittelverwendung
- Allgemeinpolitische Meinungsäußerungen

**Neues im Sozialversicherungsrecht**

- Beitrag zur Künstlersozialkasse
- Beitrag zur freiwilligen Versicherung für Ehrenamtsträger

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Was wir heute besprechen:**



**Leerstand ohne Kündigung**

- (oder: Rechtswirksame Beendigung ist erforderlich)
- Das Besitzrecht des (ursprünglichen) Pächters
- Die Kündigungsgründe zugunsten des Verpächters
- Der Zugang der Erklärungen beim Pächter
- Die Kündigung des Pachtvertrages in der richtigen Form
- Die Wertermittlung nicht zwingend erforderlich
- Die zwangsweise Räumung

**Finanzielle Umlagen im Kleingärtnerverein**

- Die vereinsrechtliche Umlage
- Die Umlage von Aufwendungen und öffentlichen Lasten

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Zuständigkeiten von Vorstand und Mitgliederversammlung

Oder: Die Satzung ist entscheidend!

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Das „oberste Organ“ des Vereins

#### § 32 Abs. 1 Satz 2 BGB:

Die Angelegenheiten des Vereins werden, soweit sie nicht von dem Vorstand oder einem anderen Vereinsorgan zu besorgen sind, **durch Beschlussfassung** in einer **Versammlung der Mitglieder** geordnet.



#### § 40 BGB:

Die Vorschriften des ... **§ 32 ... finden insoweit keine Anwendung als die Satzung ein anderes bestimmt.**



#### Beispiel: § 3 Abs. 4 c Satzung des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde

Ein Mitglied kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vom erweiterten Landesverbandsvorstand ausgeschlossen werden, insbesondere, wenn es gegen die Interessen des Landesverbandes, die Satzung oder Beschlüsse verstößt.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Satzungsregelung gilt!

*„Für den Ausschluss eines Mitglieds besteht nach dem Gesetz keine von der vorstehend geschilderten grundsätzlichen Zuständigkeit der Mitgliederversammlung abweichende gesetzliche Aufgabenzuweisung an den Vorstand oder ein anderes Vereinsorgan, so dass für den Ausschluss von Mitgliedern nach den gesetzlichen Vorschriften die Mitgliederversammlung zuständig ist. ...*

*Auch die Satzung des Beklagten enthält keine ausdrückliche Regelung zur Zuständigkeit für den Ausschluss eines bundesunmittelbaren Mitglieds. Vielmehr befasst sich der entsprechende Passus in § 5 Abs. 7 der Satzung des Beklagten unstreitig allein mit dem Ausschluss von Mitgliedern bei Gebietsgliederungen.*

*Ein vom Bundesvorstand eines Vereins ausgesprochener Ausschluss eines bundesunmittelbaren Mitglieds aus dem Verein ist daher aus formellen Gründen nichtig, da der Bundesvorstand nicht das für den Ausschluss eines bundesunmittelbaren Mitglieds zuständige Organ ist. Zuständig hierfür wäre vielmehr die Bundesmitgliederversammlung gewesen.“*

(OLG München, Urt. v. 26.07.2017, Az. 20 U 5009/16)

### Das (beschränkte) Weisungsrecht der Mitgliederversammlung

*„Gemäß § 15 Nr. 3.a) der Vereinssatzung entscheidet der Vorstand über „alle ideellen, sportlichen, wirtschaftlichen und strategischen Belange“...*

*Die Mitgliederversammlung eines eingetragenen Vereins kann den Vorstand durch Mehrheitsbeschluss nicht zu einem Tun oder Unterlassen bestimmen, wenn in der Satzung des Vereins die diesbezügliche Entscheidung ausdrücklich dem Vorstand übertragen worden ist und eine Satzungsänderung mit dem Ziel der Beschränkung der Befugnisse des Vorstands nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hat.“*

(OLG Celle, Beschl. v. 28.08.2017, Az. 20 W 18/17)

## Arbeitspflicht der Mitglieder

Oder: Satzungsgrundlage erforderlich!

### Regelung in der Satzung erforderlich

#### § 58 Nr. 2 BGB:

Die Satzung soll Bestimmungen enthalten: ... darüber, ob und welche Beiträge von den Mitgliedern zu leisten sind, ...



*„Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ... sind die das Vereinsleben bestimmenden Grundentscheidungen als "Verfassung" des Vereins in dessen Satzung mit aufzunehmen. Dazu gehört gemäß § 58 Nr. 2 BGB auch die Beitragsregelung.*

*Die Regelung der Beitragsordnung ... ist nicht wirksamer Bestandteil der Vereinsmitgliedschaft geworden. Der Kläger kann sich nicht auf § 12 der Satzung iVm. der Beitragsordnung berufen.*

*Eine **Pflicht** zur Beitragsleistung besteht nämlich nach ganz herrschender Ansicht materiell **nur dann, wenn** sie wenigstens dem Grunde nach **in der Satzung bestimmt** ist. Der § 12 der Vereinssatzung verstößt diesbezüglich gegen den § 58 Nr. 2 BGB und ist damit unwirksam.“*

*(AG Ahlen, Urt. v. 21.12.2017, Az. 30 C 244/17).*

## Die traurige Entscheidung des Bundestages

Oder: Aus der Entlastung der Vereine wurde nichts!

### Übungsleiterfreibetrag: Keine Erhöhung!

#### § 3 Nr. 26 Satz 1 EStG:

Steuerfrei sind ... Einnahmen aus nebenberuflichen Tätigkeiten als Übungsleiter, Ausbilder, Erzieher, Betreuer oder vergleichbaren nebenberuflichen Tätigkeiten, aus nebenberuflichen künstlerischen Tätigkeiten oder der nebenberuflichen Pflege alter, kranker oder behinderter Menschen im Dienst oder im Auftrag einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet, **oder in der Schweiz belegen ist**, oder einer unter § 5 Absatz 1 Nummer 9 des Körperschaftsteuergesetzes fallenden Einrichtung zur Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke (§§ 52 bis 54 der Abgabenordnung) bis zur Höhe von insgesamt ~~3.000~~ Euro im Jahr.

**Es bleibt bei 2.400 Euro!**

**Ehrenamtsfreibetrag: Keine Erhöhung!**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§ 3 Nr. 26a Satz 1 EStG:**

Steuerfrei sind ... Einnahmen aus nebenberuflichen Tätigkeiten im Dienst oder Auftrag einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet, **oder in der Schweiz belegen ist**, oder einer unter § 5 Absatz 1 Nummer 9 des Körperschaftsteuergesetzes fallenden Einrichtung zur Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke (§§ 52 bis 54 der Abgabenordnung) bis zur Höhe von insgesamt ~~80.000~~ im Jahr.

**Es bleibt bei 720 Euro!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Freigrenze „wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb“: Keine Erhöhung!**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§ 64 Abs. 3 AO:**

Übersteigen die Einnahmen einschließlich Umsatzsteuer aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben, die keine Zweckbetriebe sind, insgesamt nicht ~~75.000~~ **Euro** im Jahr, so unterliegen die diesen Geschäftsbetrieben zuzuordnenden Besteuerungsgrundlagen nicht der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer.

**Es bleibt bei 35 000 Euro!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Nachweis der ordnungsgemäßen Mittelverwendung

Oder: Neue Anforderungen verschiedener Finanzämter!

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die Nachweispflicht

#### § 63 Abs. 3 AO:

Die Körperschaft hat den Nachweis, dass ihre tatsächliche Geschäftsführung den Erfordernissen des Absatzes 1 entspricht, durch ordnungsmäßige Aufzeichnungen über ihre Einnahmen und Ausgaben zu führen.



#### AEAO zu § 63:

Den Nachweis, dass die tatsächliche Geschäftsführung den notwendigen Erfordernissen entspricht, hat die Körperschaft durch ordnungsmäßige Aufzeichnungen (**insbesondere Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben, Tätigkeitsbericht, Vermögensübersicht mit Nachweisen über die Bildung und Entwicklung der Rücklagen**) zu führen. Die Vorschriften der AO über die Führung von Büchern und Aufzeichnungen (§§ 140 ff.) **sind zu beachten. ...**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Erweiterte Angaben bei der Steuererklärung

Mitteilung der Finanzämter **Stuttgart-Körperschaften, Waiblingen, Heilbronn, München, Frankfurt/Main, Berlin-Körperschaften**, dass sie zukünftig von den steuerbegünstigten Körperschaften mit der Steuererklärung folgende Informationen erhalten wollen:

Protokoll der Mitgliederversammlung

Tätigkeitsbericht des Vorstands

- **Aufstellung der Zuwendungen an Mitglieder** (mit Namen, Anlass der Zuwendung, Höhe der Zuwendung)
- **Aufstellung der Vergütung an Sportler** (mit Namen, Art, Höhe der Vergütung)
- **Aufstellung über Ehrenamtpauschale** (mit Namen, Art der ehrenamtlichen Tätigkeit, Funktion im Verein)
- **Aufstellung der Vergütung an Trainer** (mit Namen, Anschrift, Art des Trainings, Höhe der Vergütung)
- **Aufstellung über Vorsteuerabzug** (Aufteilung der Vorsteuer, Angabe des Aufteilungsschlüssels)

## Allgemeinpolitische Meinungsäußerungen

Oder: Auch für Vereine zulässig?

## Politische Betätigung von steuerbegünstigten Vereinen

### § 56 AO:

Ausschließlichkeit Ausschließlichkeit liegt vor, wenn eine Körperschaft nur ihre steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verfolgt.



„Das Ausschließlichkeitsgebot des § 56 AO ist im Hinblick auf die Grenzen der allgemeinpolitischen Betätigung einer steuerbegünstigten Körperschaft noch gewahrt, wenn die Beschäftigung mit politischen Vorgängen im Rahmen dessen liegt, das das Eintreten für die satzungsmäßigen Ziele und deren Verwirklichung erfordert und zulässt, die von der Körperschaft zu ihren satzungsmäßigen Zielen vertretenen Auffassungen objektiv und sachlich fundiert sind und die Körperschaft sich **parteilich neutral** verhält.“  
(BFH, Urt. v. 20.03.2017, Az. X R 13/15)

## Rechtsextremismus in Kleingartenvereinen

The screenshot shows a web browser window displaying a news article from the Leipziger Volkszeitung. The article is titled "Verfassungsschutz: Neonazis treffen sich in Kleingärten" and is dated 16:28 Uhr / 10.10.2018. The text of the article states: "Kleingartenkolonien sind Orte der Erholung – in Sachsen aber auch beliebte Treffpunkte für Rechtsextreme. Das Innenministerium hat seit Jahresbeginn acht Neonazi-Veranstaltungen in Lauben gezählt. Neben Partys und Treffen gab es auch Konzerte." Below the text is a photograph of a residential area with many small garden plots. The browser's address bar shows the URL: www.lvz.de/Region/Mitteldeutschland/Verfassungsschutz-Neonazis-treffen-sich-in-Kleingarten.

## Verfassungsfeindliche Betätigung

### § 51 Abs. 3 AO:

Eine Steuervergünstigung setzt zudem voraus, dass die Körperschaft nach ihrer Satzung und bei ihrer tatsächlichen Geschäftsführung keine Bestrebungen im Sinne des § 4 des Bundesverfassungsschutzgesetzes fördert und dem Gedanken der Völkerverständigung nicht zuwiderhandelt. Bei Körperschaften, die im Verfassungsschutzbericht des Bundes oder eines Landes als extremistische Organisation aufgeführt sind, ist widerlegbar davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind. Die Finanzbehörde teilt Tatsachen, die den Verdacht von Bestrebungen im Sinne des § 4 des Bundesverfassungsschutzgesetzes oder des Zuwiderhandelns gegen den Gedanken der Völkerverständigung begründen, der Verfassungsschutzbehörde mit.

## Beitrag zur Künstlersozialkasse

Oder: Es wird billiger!

## Die Zahlungspflicht

### **§ 23 KSVG:**

Die Künstlersozialkasse erhebt von den zur Abgabe Verpflichteten (§ 24) eine Umlage (Künstlersozialabgabe) nach einem Vomhundertsatz (§ 26) der Bemessungsgrundlage (§ 25).



### **§ 24 Abs. 1 Satz 2 KSVG:**

Zur Künstlersozialabgabe sind auch Unternehmer verpflichtet, die für Zwecke ihres eigenen Unternehmens Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit betreiben und dabei nicht nur gelegentlich Aufträge an selbständige Künstler oder Publizisten erteilen.

## Künstlersozialabgabe-Verordnung 2019

### **§ 1:**

Der Prozentsatz der Künstlersozialabgabe im Jahr 2019 beträgt 4,2 Prozent.

### **§ 2:**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Künstlersozialabgabe-Verordnung 2017 vom 9. August 2016 (BGBl. I S. 1976) außer Kraft.

## Beitrag zur freiwilligen Versicherung für Ehrenamtsträger

Oder: Es wird teurer!

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die freiwillige „Ehrenamtsunfallversicherung“

#### § 6 Abs. 1 Nr. 3 SGB VII:

Auf schriftlichen Antrag können sich versichern ... gewählte oder beauftragte Ehrenamtsträger in gemeinnützigen Organisationen ...

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 kann auch die Organisation, für die die Ehrenamtsträger tätig sind, oder ein Verband, in dem die Organisation Mitglied ist, den Antrag stellen; eine namentliche Bezeichnung der Versicherten ist in diesen Fällen nicht erforderlich.



**Beitrag steigt ab 2019 auf 3,50 €  
pro versicherter Person im Verein pro Jahr!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Das Besitzrecht des (ursprünglichen) Pächters

Oder: Es endet mit dem Pachtverhältnis,  
nicht aber der Besitz an sich!

### Das Besitzrecht des Pächters

#### § 4 Abs. 1 BKleingG:

Für Kleingartenpachtverträge gelten die **Vorschriften** des Bürgerlichen Gesetzbuchs **über den Pachtvertrag**, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.



#### § 581 Abs. 1 Satz 1 BGB:

Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, **dem Pächter den Gebrauch** des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit **zu gewähren**.

**Keine automatisches Ende des  
Besitzes**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

*„Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen jedenfalls solange, wie der Mieter seinen an der Wohnung bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe im Sinne von § 229 BGB dar, für deren Folgen der Vermieter ... sogar verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet.“*  
(BGH, Urt. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)



*„Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und/oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist.“*  
(BGH, Urt. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Keine automatisches Ende des  
Besitzes**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

*„Vielmehr ist der Vermieter auch in diesen Fällen verpflichtet, sich - gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage - einen Räumungstitel zu beschaffen und zwecks rechtmäßiger Besitzverschaffung aus diesem vorzugehen.“*  
(BGH, Urt. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)



**Demnach ist vor der Inbesitznahme der Parzelle grundsätzlich eine ordnungsgemäße Beendigung des Pachtvertrages erforderlich!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Die Darlegungslast**

  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§ 130 Nr. 3 ZPO:**  
Die vorbereitenden Schriftsätze sollen enthalten: ... die Angabe der zur Begründung der Anträge dienenden **tatsächlichen Verhältnisse**.

↓

*„Ein Sachvortrag ist dann schlüssig, wenn der Kläger **Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden** erscheinen zu lassen.“*  
(BGH, Urt. v. 12.07.1984, Az. VII ZR 123/83)

↓

**Es müssen alle für die Erfüllung der nach dem Gesetz möglichen Beendigungsgründe vorgetragen werden!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Die Beweislast**

  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§ 130 Nr. 5 ZPO:**  
Die vorbereitenden Schriftsätze sollen enthalten: ... die Bezeichnung der Beweismittel, deren sich die Partei **zum Nachweis** oder zur Widerlegung **tatsächlicher Behauptungen** bedienen will, ...

↓

**§ 373 ZPO:**  
Der Zeugenbeweis wird durch die Benennung der Zeugen und die Bezeichnung der Tatsachen, über welche die Vernehmung der Zeugen stattfinden soll, angetreten.

↓

**§ 416 ZPO:**  
Privaturkunden begründen, sofern sie von den Ausstellern unterschrieben oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet sind, vollen Beweis dafür, dass die in ihnen enthaltenen Erklärungen von den Ausstellern abgegeben sind.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Kündigungsgründe zugunsten des Verpächters

Oder: Es gibt nur die in den §§ 8 bis 10 BKleingG!

### Die fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der Pacht

#### § 8 Nr. 1 BKleingG:

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 ...



„Eine **Mahnung** ist eine Erklärung oder sonstige tatsächliche Handlung, durch die der andere Teil zur Leistung aufgefordert wird.“

(BGH, Urt. v. 17.09.1986, Az. IVb ZR 59/85)

## Die Kündigung wegen nicht kleingärtnerischer Nutzung

RKPN<sup>.DE</sup>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. BKleingG:

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



*„Für eine Abmahnung ... genügt die bloße Rüge vertragswidrigen Verhaltens nicht; darüber hinaus muss aus der Erklärung des Gläubigers für den Schuldner deutlich werden, dass die weitere vertragliche Zusammenarbeit auf dem Spiel steht und er für den Fall weiterer Verstöße mit rechtlichen Konsequenzen rechnen muss.“*

(BGH, Urt. V. 12.10.2011, Az. VIII ZR 3/11)

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN<sup>.DE</sup>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

## Der Zugang der Erklärungen beim Pächter

Oder: Manchmal nicht einfach!

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Der Zugang von Mahnung, Abmahnung und Kündigung

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB:

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.



### § 132 Abs. 2 Satz 1 BGB:

Befindet sich der Erklärende über die Person desjenigen, welchem gegenüber die Erklärung abzugeben ist, in einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Unkenntnis oder **ist der Aufenthalt dieser Person unbekannt**, so kann die Zustellung nach den für die öffentliche Zustellung geltenden Vorschriften der Zivilprozeßordnung erfolgen.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Nachforschungspflicht

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

*„Zum Nachweis der Voraussetzungen für die öffentliche Zustellung der Kündigungserklärung reichen nach Auffassung des Senats allein Nachforschungen beim **Einwohnermeldeamt** des letzten Wohnsitzes des Antragsgegners sowie die Vorlage einer Auskunft aus dem **Schuldnerverzeichnis** nicht aus.*

*Erforderlich ist darüber hinaus entsprechend den Grundsätzen, die der BGH für die Zustellung eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses an einen Schuldner mit unbekanntem Aufenthalt entwickelt hat ... die Vorlage einer **aktuellen Auskunft nach § 39 Abs. 4 Nr. 3 PostG** ... Derartige Ermittlungen sind der Antragstellerin ohne weiteres zumutbar.“*

(OLG Köln, Beschl. v. 06.12.2010, Az. 16 Wx 88/10)

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Der Zugang von Mahnung, Abmahnung und Kündigung

### § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB:

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.**



### § 132 Abs. 2 Satz 1 BGB:

Befindet sich der Erklärende über die Person desjenigen, welchem gegenüber die Erklärung abzugeben ist, in einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Unkenntnis oder **ist der Aufenthalt dieser Person unbekannt**, so kann die Zustellung nach den für die öffentliche Zustellung geltenden Vorschriften der Zivilprozessordnung erfolgen.

## Die öffentliche Zustellung

### § 132 Abs. 2 Satz 2 BGB:

Zuständig für die Bewilligung ist im ersteren Fall das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Erklärende seinen Wohnsitz ... hat ...



### § 186 Abs. 2 Satz 1 ZPO:

Die öffentliche Zustellung erfolgt durch Aushang einer Benachrichtigung an der Gerichtstafel oder durch Einstellung in ein elektronisches Informationssystem, das im Gericht öffentlich zugänglich ist.



### § 188 ZPO:

Das Schriftstück gilt als zugestellt, wenn seit dem Aushang der Benachrichtigung ein Monat vergangen ist. Das Prozessgericht kann eine längere Frist bestimmen.

## Die Kündigung des Pachtvertrages in der richtigen Form

Oder: § 7 BKleingG verlangt die strenge Schriftform!

### Die Vertretung eines Vereins/Verbandes

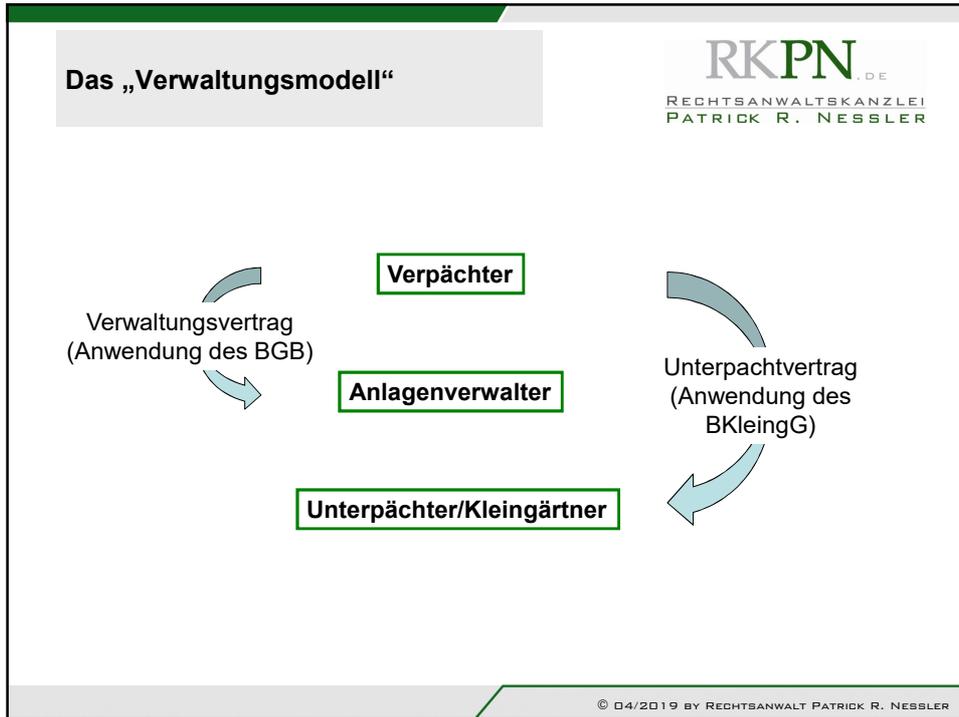
#### § 26 BGB:

- 1) Der Verein muss einen Vorstand haben. Der **Vorstand vertritt den Verein** gerichtlich und außergerichtlich; er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Der Umfang der Vertretungsmacht kann durch die Satzung mit Wirkung gegen Dritte beschränkt werden.
- 2) Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so wird der Verein **durch die Mehrheit der Vorstandsmitglieder vertreten**. Ist eine Willenserklärung gegenüber einem Verein abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Mitglied des Vorstands.



#### § 40 Satz 1 BGB:

Die Vorschriften des § 26 Absatz 2 Satz 1 ... finden insoweit keine Anwendung als die Satzung ein anderes bestimmt.



### Problem beim „Verwaltungsmodell“: Vollmachtsnachweis

**§ 174 BGB:**  
Ein **einseitiges Rechtsgeschäft**, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, **ist unwirksam**, wenn der Bevollmächtigte eine **Vollmachtsurkunde nicht vorlegt** und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

**Gilt für:** Mahnungen, Abmahnungen und Kündigungen

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Kündigung des Kleingarten- Pachtvertrages

### § 7 BKleingG:

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der **schriftlichen** Form.



### § 126 Abs. 1 BGB:

Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller **eigenhändig durch Namensunterschrift** oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.



### § 126a Abs. 1 BGB:

Soll die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden, so muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer **qualifizierten elektronischen Signatur** versehen.

## Qualifizierte elektronische Signatur

*„Eine einfache, nicht digital signierte elektronische Textdatei genügt dem gesetzlichen Schriftformerfordernis insbesondere schon deshalb nicht, weil sie nachträglich jederzeit beliebig verändert werden kann und ihren (endgültigen) Verfasser nicht verlässlich bezeichnet.*

*Diese wesentlichen Nachteile im Verhältnis zur schriftlichen Urkunde können jedoch durch eine qualifizierte elektronische Signatur, die auf dem Zertifikat (Art. 3 Nr. 15 eIDAS-VO) eines qualifizierten Vertrauensdiensteanbieters (Art. 3 Nr. 17 eIDAS-VO) beruht und von einer sicheren Signaturerstellungseinheit (Art. 3 Nr. 23 eIDAS-VO) erstellt wird, technisch ausgeglichen werden (BT-Drs. 14/4987, 15 ff.). Eine hinreichend zuverlässige Gewährleistung dieser Voraussetzungen bietet nur die qualifizierte elektronische Signatur (vgl. Kühn CR 2017, 834 [839] und auch Roßnagel NJW 2001, 1817; Roßnagel NJW 2005, 385, jeweils allerdings noch zum SigG aF) iSv Art. 3 Nr. 12, 25 ff. eIDAS-VO, Anhang I eIDAS-VO (VO (EU) Nr. 910/2014 v. 23.7.2014) iVm den Bestimmungen des VDG.*

(BeckOK BGB/Wendtland BGB § 126a Rn. 2)

## Die Wertermittlung nicht zwingend erforderlich!

Oder: Gesetzlich die Ausnahme!

### Die Entschädigungspflicht im Übrigen

#### § 11 Abs. 1 BKleingG:

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen ...



**Also kommt eine Entschädigung für den Pächter bei einer Kündigung nach § 8, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG und bei einer Kündigung durch den Pächter nur in Betracht, wenn der Pachtvertrag dies vorsieht!**

(OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99)

## Die zwangsweise Räumung

Oder: Das Gewaltmonopol hat der Staat!

### Die Rückgabepflicht des Pächters

#### §§ 546 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache **nach Beendigung** des Mietverhältnisses **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 ... Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung ... dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.“*

(BGH, Urt. v. 21.02.2013, Az. III ZR 266/12)

### Die Entschädigung für die verspätete Rückgabe

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

#### § 584b BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand **nach der Beendigung des Pachtverhältnisses** nicht zurück, so kann der Verpächter **für die Dauer der Vorenthaltung** als Entschädigung die **vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis** verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.



*„Während der Dauer der Vorenthaltung des Pachtobjekts kann der Verpächter das vereinbarte Nutzungsentgelt in jedem Falle verlangen. Die Vorschrift des § 584 b Satz 1 BGB, die die Ansprüche des Verpächters bei verspäteter Rückgabe eigenständig regelt, dient allein dem Schutze des Verpächters. Dieser soll nicht schlechter stehen, als bei der Fortdauer des Pachtvertrages.“*  
(OLG Brandenburg, Urt. v. 09.06.2010, Az. 3 U 204/07)

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die Verjährung der Beseitigungsansprüche

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

#### §§ 548 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren **in sechs Monaten**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die **Mietsache zurückerhält**. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die Verjährung der Wegnahmeansprüche

#### **§§ 548 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:**

Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf **Gestattung der Wegnahme** einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.



*„Gibt der Mieter (Pächter) nach Vertragsbeendigung die Mietsache (Pachtsache) mit in seinem Eigentum verbliebenen Einrichtungen zurück, so sind der Vermieter (Verpächter) und ein neuer Mieter (Pächter) dem bisherigen Mieter (Pächter) gegenüber zum Besitz dieser Einrichtungen berechtigt, bis Duldung der Wegnahme verlangt wird. ...*

*Verjährung der Wegnahmebefugnis führt zu einem dauernden Recht zum Besitz. ...*

*Der zum Besitz der Einrichtungen Berechtigte schuldet unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Nutzungsentschädigung.“*

(BGH, Urt. v. 08.07.1981, Az. VIII ZR 326/80)

### Die Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher

#### **§ 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO:**

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



*„Die titulierte Verpflichtung des Mieters zur Räumung des Grundstücks berechtigt den Vermieter nicht zur Beseitigung der vom Mieter errichteten Gebäude und Anlagen. Hierzu bedarf der Vermieter eines entsprechenden Titels.“*

(OLG Frankfurt, Beschl. v. 21.11.2002, Az. 26 W 122/02)

## Die Vollstreckung der Beseitigungspflicht

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

„Bei der Vollstreckung eines Anspruchs auf Räumung und Herausgabe eines Grundstücks ist der **Gerichtsvollzieher nicht berechtigt**, Bauwerke und Anpflanzungen beseitigen zu lassen, selbst wenn der Schuldner nach dem Inhalt des Titels zur Beseitigung verpflichtet ist; der Beseitigungsanspruch ist nach § 887 ZPO zu vollstrecken.“

(BGH, Beschl. v. 19.03.2004, Az. IXa ZB 328/03)



### § 887 Abs. 1 ZPO:

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.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

## Die vereinsrechtliche Umlage

Oder: Auch die Umlage ist (Sonder-)Mitgliedsbeitrag!

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Satzungsgrundlage

### § 58 Nr. 2 BGB:

Die Satzung soll Bestimmungen enthalten ... darüber, **ob und welche Beiträge** von den Mitgliedern zu leisten sind, ...



„Während die periodisch zu entrichtenden finanziellen Mitgliedsbeiträge die allgemeinen Kosten des Vereins abdecken, dienen **Umlagen** zur Befriedigung eines **besonderen**, in der Regel **nicht vorhersehbaren Finanzbedarfs** des Vereins.“

(Reichert, Vereins- und Verbandsrecht, 13. Aufl. 2016, Rn. 933)



„Die **Erhebung einer einmaligen Umlage** von Mitgliedern eines eingetragenen Vereins bedarf der Zulassung in der Satzung nicht nur dem Grunde, sondern **auch** zumindest in Gestalt der Angabe einer Obergrenze **der Höhe nach**.“

(BGH, Urt. v. 24.09.2007, Az. II ZR 91/06)

## Ausnahme in schwerwiegenden Fällen

„Unter engen Voraussetzungen, wenn die **Umlageerhebung für den Fortbestand des Vereins unabweisbar notwendig** und dem einzelnen Mitglied unter Berücksichtigung seiner schutzwürdigen Belange zumutbar ist, kann eine einmalige Umlage auch ohne satzungsmäßige Festlegung einer Obergrenze wirksam beschlossen werden. Das Vereinsmitglied, das die Zahlung der Umlage vermeiden will, hat ein Recht zum Austritt aus dem Verein, das es im Interesse des Vereins in angemessener Zeit ausüben muss.“

(BGH, Urt. v. 24.09.2007, Az. II ZR 91/06)

## Die pachtrechtliche Umlage

Oder: Für Kleingärten gibt es gesetzliche Sonderregelung!

### Der Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen

#### § 5 Abs. 4 BKleingG:

Der Verpächter kann für **von ihm geleistete Aufwendungen** für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen **beschränkt**, der dem **Flächenverhältnis** zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet.

Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen.

**Der Anspruch auf Erstattung von  
öffentlichen Lasten**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§ 5 Abs. 5 BKleingG:**

Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**Vielen Dank für Ihr Mitdenken!**

© 04/2019 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER