

Kreisverband Mittweida der Kleingärtner e.V.



Thema: Pacht- und Vereinsrecht

**erstellt nach Unterlagen von Carsten
Duckstein / Anwalt des LSK**

Kontakt zum KV: 03727/90728



Häufige Probleme bei Kündigungen durch Vorstände von Kleingartenvereinen



- Pachtvertrag wird nicht in Vollmacht oder aufgrund Verwaltungsvollmacht gekündigt
- Z. T. werden Kündigungen und Mahnungen mit einfacher Post versandt, d.h. es ist kein Zugangsnachweis vorhanden
- Unterschrift der vertretungsberechtigten Vorstandsmitglieder fehlt oder es erfolgen z.T. Unterzeichnungen vom Nichtvertretungsberechtigten, z.B. Kassierer, mit Kürzel i.V. und es wird keine Vertretungsvollmacht beigelegt





- Kündigungen erfolgen gem. § 8 Bundeskleingärtengesetz (BkleingG), obwohl die Frist von 2 Monaten nach Mahnung nicht eingehalten wurde
- Kündigungen gem. § 8 BkleingG sind erfolgt, obwohl der Pachtzins gezahlt wurde, z.B. bei Teilzahlung und wenn nur Mitgliedsbeitrag und andere Vereinsforderungen offen sind;



Nichtbeachtung von § 366 Abs. 2 BGB





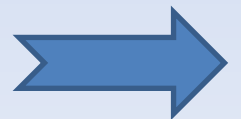
§ 366 Abs. 2 BGB besagt, dass wenn der Schuldner keine Bestimmung der Leistung vornimmt, eine Verrechnung auf die „gefährlichste“ Forderung erfolgen muss.

Das heißt, i.d.R. muss eine Verrechnung der eingegangenen Zahlung mit der Pachtforderung erfolgen.





- Mit der Kündigung wird z.T. gleichzeitig und in einem einzelnen Schreiben eine 2. oder 3. Abmahnung ausgesprochen.
- Bei Kündigung wegen Zahlungsverzug wird auf Satzungsregelungen verwiesen, die allgemeine Pflichten der Mitglieder und den Ausschluss aus dem Verein regeln.



Pachtvertrag auf Probe



- Über dem Vertragsformular des Landesverbandes steht handschriftlich überschrieben

„ Pachtvertrag auf Probe “

Im Vertragstext steht jedoch unter § 2

„ unbefristet „

- Der Vertrag ist nur am Ende unterschrieben



Zweijahresregelung



- In Kündigungsschreiben wird dem scheidenden Pächter angeboten sein Eigentum für die Dauer von 2 Jahren (z.B. 30.11.2009) zu belassen, wenn bis zum Übergabezeitpunkt kein Nachpächter gefunden wurde.
- Diese Zusage erfolgt häufig ohne Kenntnis vom Zustand der Baulichkeiten und Anpflanzungen.



- Problematisch ist dies, wenn dann vom Verein unmittelbar in zeitlicher Nähe eine Totalberäumung verlangt wird, weil die Laube baufällig und die Anpflanzungen alt und krank sind.



Eine Beräumung kann dann erst zum 30.11.2009 erfolgen

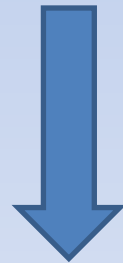


Haftung des Zwischenpächters aus dem Pachtverhältnis

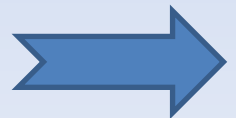
Grundstückseigentümer



Zwischenpächter



(Unter-) Pächter



Haftung des Zwischenpächters bei Abwicklung des Vertrages



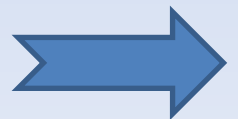
- a) Gegenüber Grundstückseigentümer z.B.
- Einhaltung der Kündigungsfristen und Termine
 - Rückgabe der Fläche in vereinbartem Zustand (beräumt oder in Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) und zum vereinbarten Zeitpunkt





b) gegenüber (Unter-) Pächtern

- bei Kündigung durch Verpächter deren Begründetheit prüfen, nicht leichtfertig Flächen aufgeben
- Wertermittlung durchführen lassen
- abgebendem Pächter Gelegenheit zur Veräußerung der Anpflanzungen und Baulichkeiten an Nachfolgepächter geben
- Verjährungsfristen für Beräumung beachten



Rechte und Pflichten aus dem Kleingarten- Zwischenpachtvertrag



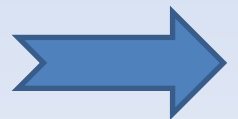
1. Rechte

a) Grundstückseigentümer

- Erhalt der Pacht vom Zwischenpächter
- Vertragsgemäße Nutzung durch den Kleingärtner

b) Zwischenpächter

- Überlassung des Grundstückes in für vertragsgemäße Nutzung geeignetem Zustand durch Grundstückseigentümer, teilweise Erhalt dieses Zustandes





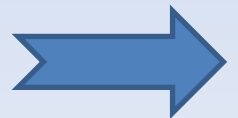
2. Pflichten

a) Grundstückseigentümer

- Überlassung des Grundstückes in für vertragsgemäße Nutzung geeignetem Zustand an Zwischenpächter, teilweise Erhalt dieses Zustandes

b) Zwischenpächter

- an Eigentümer
- Vertragsgemäße (kleingärtnerische) Nutzung, Durchsetzung bei Unterpächtern





3. Nebenpflichten

- Entweder vertraglich vereinbart (z.B. Verkehrs-sicherungspflicht o.ä.)

oder

- gesetzlich z.B. Schadensabwehrpflicht gem. § 241 II BGB



Exakte Bezeichnung beachten



Bei jeglichem Schriftverkehr des Vereines ist auf eine exakte Schreibweise u.a. des Vereinsnamens zu achten.

Innerhalb von 3 Monaten traten u.a. folgende Bezeichnungen auf:

- KGA „Genossenschaft“
- Kleingartenverein „Genossenschaft“ e.V.
- Kleingärtnerverein „Genossenschaft“ e.V.
- Kleingartensparte „Genossenschaft“ e.V.