

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

**Durchsetzung der Kündigung, wenn der Kleingärtner den Garten
nicht herausgibt.**

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 (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