

Sicherheitsleistung, Checkliste zum Abschluss eines Pachtvertrages

Referentin

Rechtsanwältin Nicole Hollerbuhl

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstr. 6

39104 Magdeburg

Tel. 0391/ 53 11 460

E-Mail: info@ra-duckstein.de

Vereinbarung über eine Sicherheitsleistung

Zwischen dem (e. V.)

- nachfolgend Verein genannt –

und

.....
(Name, Geburtsdatum, Anschrift)

- nachfolgend Kleingärtner genannt –

wird folgende Vereinbarung über eine Sicherheitsleistung geschlossen:

1. Die Parteien haben am (Datum) einen Unterpachtvertrag über die Parzelle Nr. ... auf dem Gelände des KGV in geschlossen. Darüber hinaus ist der Kleingärtner Mitglied des Vereins.
2. Der Kleingärtner zahlt an den Verein eine Sicherheitsleistung in Höhe von €. Der Betrag wird (Bar, Überweisung usw.) gezahlt. Der Kleingärtner erhält erst mit dem Eingang dieses Betrages beim Verein das Betretungsrecht und die Schlüssel für die o. g. Parzelle.

Sicherheitsleistung durch Pächter

3. Der Verein ist berechtigt, die Sicherheitsleistung mit fälligen eigenen Forderungen gegen den Kleingärtner zu verrechnen. Die Verrechnung darf erst mit Beendigung der Mitgliedschaft und der Beendigung des Unterpachtvertrages erfolgen. Der Kleingärtner darf mit der Sicherheitsleistung nicht gegen fällige Forderungen des Vereins aufrechnen.
4. Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt unverzinst in einer Frist von einem Monat, nachdem der Verein dem Kleingärtner schriftlich bestätigt hat, dass die o. g. Parzelle beanstandungslos zurückgenommen wurde und keine finanziellen Ansprüche des Vereins mehr gegen den Kleingärtner bestehen.

Ort, den

Unterschrift Verein

Unterschrift Kleingärtner

Sicherheitsleistung durch Pächter

Empfehlung zur Vereinbarung einer Sicherheitsleistung

Die Vereinbarung sollte gem. vorliegendem Muster gefertigt werden.

- Die Höhe der Sicherheitsleistung sollte in Höhe einer durchschnittlichen Jahresrechnung des Vereins einschließlich Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebsgrund- und – nebenkosten, Ersatzzahlungen für Arbeitsstunden und Versicherungen liegen.
- Die Sicherheitsleistung ist nicht Teil des Vereinsvermögens, es ist daher auf keinen Fall mit diesem zu vermischen.
- Die Sicherheitsleistung ist nicht im Finanzplan des Vereines ausdrücklich auszuweisen. Die entsprechenden Buchungsunterlagen sind so zu führen, dass sich ein jeweils konkreter Sicherheitsleistungsbetrag einem jeweils konkreten Unterpächter/Vereinsmitglied zuordnen lässt.

Sicherheitsleistung durch Pächter

- Im Hinblick auf die Trennung der Sicherheitsleistungen vom Vereinsvermögen kann die Einrichtung eines separaten Kontos hierfür sinnvoll sein.
- Im Hinblick auf die Verbindlichkeit und Dokumentation der Sicherheitsleistungen ist eine entsprechende Beschlussfassung nebst Satzungsänderung über die Erhebung einer Sicherheitsleistung durch die Mitgliederversammlung des Vereins zu empfehlen.

Formulierungsvorschlag für die Satzung:

„Die Aufnahme eines Mitglieds in den Verein **kann** von der Zahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von (bitte einfügen) EUR abhängig gemacht werden.“

Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

I. Worauf ist beim Abschluss eines Pachtvertrages zu achten.

1. Verpächter richtig eintragen.

Verein oder Verband? Besteht eine Verwaltungsvollmacht, ist immer der Verband im Vertrag als Verpächter einzutragen. Nur wenn zwischen Verband und Verein ein weiterer Zwischenpachtvertrag bestehen sollte oder der Verein selbst Pächter der Fläche ist (z.B. Vertrag mit der Gemeinde) ist der Verein als Verpächter aufzunehmen. Auf richtige Bezeichnung (Name) des Vereins und Verbandes achten.

2. Pächter richtig eintragen.

Wenn möglich Ausweis zeigen lassen! Grund: richtige Schreibweise des Namens und der Anschrift. Geburtsdatum der Pächter notieren.

**Unterpachtvertrag
für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)**

Zwischen dem e.V.*)

- als Verpächter -

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins e.V.
aufgrund einer Verwaltungsvollmacht des o.g. Verbandes
und
dem Mitglied/den Mitgliedern des o.g. Vereines

geb. am
geb. am

wohnhaft in . Tel.:

- als Pächter -

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

*) zuständiger Mitgliedsverband

3. Pachtdauer/Pachtzins und Fälligkeit

Vertrag auch im Hinblick auf diese Angaben sorgfältig ausfüllen. Vermerken ob der Vertrag befristet oder unbefristet geschlossen werden soll. Bei Befristung: Enddatum eintragen und Wort (unbefristet) streichen.

Die Pachtzinshöhe€/m² auf jeden Falle eintragen, ebenso die Fälligkeit der Pachtzinsforderung (genaues Datum, z. B. am 31.01. eines jeden Jahres) Grund: Bei Nichtzahlung tritt Verzug ein, ohne dass eine Mahnung erforderlich ist.

4. Sonstiges

Schriftlich bestätigen lassen, dass Satzung, Rahmengenartenordnung, Gebührenordnungen usw. ausgehändigt worden sind. Ein **vollständiges** Exemplar des Vertrages zu den Akten nehmen, nicht nur die 1. und die letzte Seite.

3. Pachtdauer/Pachtzins und Fälligkeit

Vertrag (§ 2 des Mustervertrages) auch im Hinblick auf diese Angaben sorgfältig ausfüllen.

Vermerken ob der Vertrag befristet oder unbefristet geschlossen werden soll. Bei Befristung: Enddatum eintragen und Wort (unbefristet) streichen.

Die Pachtzinshöhe€/m² auf jeden Falle eintragen, ebenso die Fälligkeit der Pachtzinsforderung (genaues Datum, z. B. am 31.01. eines jeden Jahres) Grund: Bei Nichtzahlung tritt Verzug ein, ohne dass eine Mahnung erforderlich ist.

4. Sonstiges :

Schriftlich bestätigen lassen, dass Satzung, Rahmengenartenordnung, Gebührenordnungen usw. ausgehändigt worden sind. Ein **vollständiges** Exemplar des Vertrages zu den Akten nehmen, nicht nur die 1. und die letzte Seite.

II. Kündigung

1. Liegen Kündigungsgründe vor?

a) für ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 BkleingG?

Verstöße:

- nicht kleingärtnerische Nutzung der Parzelle,
- nicht unerheblich Verletzung anderer Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen,
- Laube zum dauernden Wohnen genutzt,
- das Grundstück unbefugt einem Dritten überlassen,
- erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;

Beachte: Abmahnung in Textform mit angemessener Frist erforderlich. Genau vorgeben welche Arbeiten vorzunehmen (Müll und Wildwuchs entfernen.... m², Beete anlegen, Hecke schneiden usw.) sind und im Fall der Nichtbefolgung Kündigung androhen. Die Kündigung muss am **3. Werktag im August** dem Pächter zu gehen.

b) für fristlose Kündigung gem. § 8 Ziffer 1 BkleingG

Voraus: der Pächter muss mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug sein und nicht innerhalb von **2 Monaten nach Mahnung in Textform** die fällige Pachtforderung erfüllt haben

Beachte: Teilzahlungen müssen zwingend auf die Pacht verrechnet werden. Bei Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung daher das Muster des Landesverbandes verwenden. Zweimonatsfrist zwingend einhalten!

Ratenzahlungsvereinbarung

zwischen

dem Kleingartenverein ...

- Gläubiger –

und

Herrn/Frau ...

- Schuldner -

wird folgende Ratenzahlungsvereinbarung geschlossen:

1. Der/die Schuldner - mehrere als Gesamtschuldner - erkennen an, dem Gläubiger einen Betrag in Höhe von derzeit ... € zu schulden.

2. Der/die Schuldner - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichten sich, diese Schuld wie folgt in Raten zu zahlen:

Ratenhöhe monatlich ... €

Fälligkeit der Raten ... des Monats, erstmals am

3. Die gezahlten Raten werden abweichend von §§ 366 , 367 BGB wie folgt angerechnet:

1.) Kosten der Rechtsverfolgung

2.) Verzugszinsen

3.) Verbrauchskosten, insbesondere Strom- und Wasserkosten

4.) Forderungen des Vereines, Mitgliedsbeitrag/Umlagen, Versicherungsbeiträgen u. ä.

5.) Pacht.

- 4. Die Zahlungen haben auf das Konto des Vereines bei der ... Bank IBAN: ..., BIC: ... zu erfolgen.
- 5. Gerät der Schuldner mit mehr als einer Rate in Rückstand, wird die gesamte Restforderung sofort zur Zahlung fällig.
- 6. Der/die Schuldner wird/werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung dieser Ratenzahlungsvereinbarung eine Kündigung des Pachtvertrags über die Kleingartenparzelle gemäß der §§ 8, 9 BKleingG erfolgen kann.

Ort, Datum

Ort, Datum

Gläubiger

Schuldner

c) für fristlose Kündigung gem. § 8 Ziffer 2 BkleingG

Voraus: der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen müssen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Beispiele:

- dauernde Verstöße gegen die Gartenordnung
- erhebliche Belästigungen gegenüber dem Verpächter
- Zerwürfnisse mit dem Verpächter oder den Kleingärtnern, insgesamt ein Verhalten, das diesen Anlass zu berechtigten Beschwerden gibt
- fortgesetzter ruhestörender Lärm
- Tötlichkeiten und grobe Beschimpfungen oder Belästigungen gegenüber dem Verpächter, dessen Angehörigen oder gegenüber Kleingartennachbarn
- fortdauernde Belästigung durch (unbefugte) Tierhaltung
- dauernde unpünktliche Pachtzinszahlung, wenn das Vertrauensverhältnis durch die mangelnde Zahlungsmoral zerstört ist und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

Beachte: Es muss sich um schwerwiegende Pflichtverletzungen handeln und die Kündigung muss alsbald nach dem pflichtwidrigen Verhalten ausgesprochen werden!

2. Wer darf/muss abmahnen, mahnen und kündigen?

Pachtvertrag vorlegen lassen!

a) Verband ist Verpächter:

Verband selbst oder Verein mit Hinweis auf die Verwaltungsvollmacht

b) Verein ist Verpächter:

Verein kann in eigenem Namen mahnen, abmahnen und kündigen.

3. Muss unterschrieben werden?

a) Abmahnung und Mahnung

muss in Textform ausgesprochen werden:

Textform gem. § 126 b BGB

- Erklärung muss in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise abgegeben werden,
- Aussteller muss erkennbar sein,
- Empfänger muss die Möglichkeit haben die Erklärung zu empfangen,
- Abschluss der Erklärung muss durch Nachbildung der Unterschrift oder anders erkennbar sein,
- Angabe Vorstand genügt nicht; vertretungsberechtigter Vorstand soll erkennbar sein,
- eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich.

Möglichkeiten: Papier, USB-Stick, CD-ROM, Speicherkarte, Telefax, maschinell erstellte Briefe, E-Mail, Telegramm- oder SMS-Erklärungen

b) Kündigung

- Kündigung **muss** schriftlich erfolgen (§ 7 BkleingG)
- Für die Kündigung gilt § 126 BGB, d. h. die Kündigung **muss** unterzeichnet sein.

4. Wie müssen Mahnung, Abmahnung sowie Kündigung versandt werden?

Zugang muss nachweisbar sein:

- per Boten (Datum und Uhrzeit des Einwurfs vermerken und von Zeugen unterschreiben lassen)
- Einwurf-Einschreiben (Zugangsnachweis online abrufen und ausdrucken)

5. An wen muss Kündigung adressiert sein?

Pachtvertrag vorlegen lassen!

Wenn zwei Personen Pächter sind müssen beide angeschrieben werden. Bei gleicher Anschrift müssen beide Pächter in der Anschrift aufgeführt sein und es müssen auch beide in der Anrede angesprochen werden.

Bei unterschiedlichen Anschriften ist die Versendung an jeden erforderlich. Zwingend auf die richtige Schreibweise der Vor- und Zunamen achten.

Häufige Fehler bei Kündigungen

- 1.) Pachtvertrag wird nicht in Vollmacht oder aufgrund Verwaltungsvollmacht gekündigt.
- 2.) Kündigungen und Mahnungen werden mit einfacher Post verschickt.
- 3.) Unterschrift der vertretungsberechtigten Vorstandmitglieder fehlt oder es wird zum Teil vom Nichtberechtigten mit Kürzel i. V. unterzeichnet und keine Vertretungsvollmacht beigelegt.
- 4.) Kündigung erfolgt gem. § 8 Ziffer 1 BKleingG, obwohl die 2 Monatsfrist nach Mahnung nicht eingehalten wurde, z.B. Mahnung vom 17.04. und Kündigung am 18.05.

Häufige Fehler bei Kündigungen

5.) Kündigung erfolgt, obwohl der Pachtzins gezahlt wurde, z.B. bei Teilzahlung
Nichtbeachtung von § 366 Abs. 2 BGB

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

Das heißt in der Regel: Verrechnung der eingegangenen Beträge mit der Pacht.

6.) Rechnung, Mahnung u. Kündigung wird nicht an beide Pächter gerichtet, sondern nur an einen versandt.

7.) Auf die richtige Schreibweise der Namen wird nicht geachtet.

Wichtig: richtigen Vereinsnamen verwenden

Beispiel:

Innerhalb von 3 Monaten wurden z.B. folgende Bezeichnungen verwendet:

- KGA „Genossenschaft“
- Kleingartenverein „Genossenschaft“ e.V.
- Kleingärtnerverein „Genossenschaft“ e.V.
- Kleingartensparte „Genossenschaft“ e.V.
- Gartensparte „Genossenschaft“ e.V.
- Kleingartenanlage „Genossenschaft“ e.V.
- KVG „Genossenschaft“ e.V.