Leitfaden mit Musterschreiben – von der Abmahnung bis zur Parzellenkündigung gem. §§ 8 und 9 des BKleingG, sowie Kündigung der Mitgliedschaft

A. Fristlose Kündigung gem. § 8 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17

Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

- 1) Mahnung in Textform
- 2) Einladung zur Vorstandssitzung
- 3) Abhalten der Vorstandssitzung
- 4) Zustellung des Kündigungsbescheids (Muster 1)

II. Muster 1

B. Fristlose Kündigung gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG i.V.m. §§ 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17

Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

- [1) Ggf. Abmahnung in Textform]
- 1) Einladung zur Vorstandssitzung
 - 2) Abhalten der Vorstandssitzung
 - 3) Zustellung des Kündigungsbescheids (Muster 2)

II. Muster 2

C. Ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17

Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

- 1) Abmahnung in Textform ggf. mit Fristsetzung
- 2) Einladung zur Vorstandssitzung
- 3) Abhalten der Vorstandssitzung
- 4) Zustellung des Kündigungsbescheids (Muster 3)

II. Muster 3

Ort, Datum

A. Fristlose Kündigung gem. § 8 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

1. Mahnung in Textform

- a. Adressat der Mahnung: Gartenpächter und Gartenmitglieder = sofern es mehrere Pächter/Mitglied gibt, muss die Mahnung an beide Pächter/Mitglied in Textform zugestellt werden
- b. Zustellungsart: Die Zustellung sollte per Einwurf unter Zeugen in den Briefkasten oder per Einschreiben/Einwurf erfolgen
- c. Inhalt: In der Mahnung ist anzugeben, welche Rechnung/welcher Betrag zu welchem Zeitpunkt fällig war bzw. wann die letzte Zahlungsfrist abgelaufen ist und eine neue Zahlungsfrist gesetzt werden
- d. Fristen: § 8 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG sieht vor, dass die fristlose Kündigung nur dann ausgesprochen werden kann, wenn sich der Pächter mit der Entrichtung der Pacht **für mind. ¼ Jahr in Verzug** befindet und **nicht innerhalb von 2 Monaten nach Mahnung in Textform** die fällige Pachtzinsforderung erfüllt.
 - D.h., in der jeweiligen Rechnung über die Jahrespacht sollte immer ein Zahlungsziel angegeben werden
 - Nach Ablauf des Zahlungsziels müssen mind. 3 Monate (1/4 Jahr) abgewartet werden, ob der Pächter/die Pächter ihrer Zahlungsverpflichtung ggf. noch innerhalb dieses Zeitraums nachkommt/nachkommen
 - Erst nach Ablauf des ¼ Jahres wird die Mahnung in Textform ausgesprochen werden mit einer festzulegenden Zahlungsfrist
 - Erst nach Ablauf weiterer 2 Monate nach der Mahnung, liegen die Voraussetzungen für den Ausspruch der fristlosen Kündigung gem. § 8 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG vor
 - Möglich ist auch, den Pächter/die Pächter bereits nach Ablauf des in der Rechnung angegebenen Zahlungsziels schriftlich unter Fristsetzung anzumahnen; zahlt er dann innerhalb von 2 Monaten nicht und befindet er sich insgesamt bereits 3 Monate in Verzug, liegt der Kündigungsgrund ebenfalls vor
 - **Achtung**: Es geht **ausschließlich um die Jahrespacht** und nicht um andere Beiträge und Rechnungspositionen! D.h. nur der Verzug der Pachtzahlung rechtfertigt die fristlose Kündigung

2. Einladung zur Vorstandssitzung

- a. Angabe des Tagesordnungspunkts: Auf der Einladung muss als TOP der Anlass angegeben werden: Fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses über den Kleingarten und der Mitgliedschaft wegen Zahlungsverzugs nach § 8 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b
- b. Frist: Zustellung der Ladung mind. 7 Tage vor der Vorstandssitzung
- c. Wirksame Zustellung: Einwurf unter Zeugen in den Briefkasten oder per Einschreiben/Einwurf

3. Abhalten der Vorstandssitzung

- a. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter erscheint/erscheinen: Anhörung, Verhandlung und Beschluss des Vorstands
- b. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter nicht erscheint/erscheinen: Verhandeln und Beschluss des Vorstands ohne Anhörung des Mitglieds
- c. Entscheidung des Vorstands: Beschluss über
 - Ausschließung des Vereinsmitgliedes/der Vereinsmitglieder: § 9 Abs. 3b
 - Fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses gem. § 8 Ziff. 1 BKleingG

4. Zustellung des schriftlichen Kündigungsbescheids

Zustellung eines schriftlichen Kündigungsbescheids (**Muster 1**) per Einwurf in den Briefkasten unter Zeugen oder per Einschreiben/Einwurf

II. Muster 1

Schriftlicher Kündigungsbescheid für eine Kündigung gem. § 8 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung

Frau/Herr/Eheleute

Kleingartenverein ...

Name

Anschrift

Anschrift

Per Bote/per Einschreiben/Einwurf

Ort, Datum

Kündigungsbescheid

Sehr geehrte(r) Gartenfreund(in),

in der Vorstandssitzung des Kleingärtnervereins ... am ... wurde gem. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung beschlossen, dass mit Ihnen bestehende Pachtverhältnis über den Kleingarten Nr. ... gem. § 8 Ziff. 1 BKleingG, sowie die Mitgliedschaft ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit

sofortiger Wirkung

zu beenden.

Für die Räumung und Herausgabe des Kleingartens Nr. ... setzen wir Ihnen hiermit eine Ziehfrist bis spätestens zum

... (hier bitte eine Frist einsetzen).

Bitte vereinbaren Sie hierfür rechtzeitig einen Übergabetermin mit dem Vorstand.

Begründung:

Durch Ihr Verhalten ist der Tatbestand des. § 8 Ziff. 1 BKleingG für die fristlose Kündigung des Pachtvertrags, sowie der Mitgliedschaft gem. § 4 Abs. 2c, d, e, der Vereinssatzung erfüllt.

Sie sind mit der Entrichtung des Pachtzinses für mind. ¼ Jahr seit dem ... in Verzug und haben auch nicht innerhalb von ... (mind. 2 Monate) nach schriftlicher Abmahnung vom ... die fällige Pachtzinsforderung in Höhe von ... erfüllt. Die Pachtzahlung war gemäß Rechnung vom... bis zum ...zu erbringen.

Daher war Ihnen nach unseren Satzungsbestimmungen das Pachtverhältnis über den Kleingarten Nr. ... fristlos zu kündigen, ebenso die Mitgliedschaft.

Beschwerdemöglichkeit:

Gegen die fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrags und gegen den Ausschluss der Mitgliedschaft mit sofortiger Wirkung steht Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang dieses Schreibens die schriftliche Beschwerde unter Angabe von Gründen beim Schlichtungsausschuss des Bezirks-/Stadtverbands.... e.V. zu, § 23 der Vereinssatzung.

Mit freundlichen Grüßen/ Gut Grün,

Unterschrift

(Vorsitzender, stellvert. Vorsitzender)

(Schriftführer/Kassierer)

Ort, Datum

B. Fristlose Kündigung gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG i.V.m. §§ 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

[1. ggf. Abmahnung in Textform

grundsätzlich kann die fristlose Kündigung wegen einer schwerwiegenden Pflichtverletzung des Pächters gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden. Im Einzelfall kann eine Pflichtverletzung allerdings erst dadurch schwerwiegend und für den Verpächter unzumutbar werden, wenn sie trotz Abmahnung fortgesetzt wird (Mainczyk/Nessler, BKleingG Kommentar, 12. Auflage 2019, § 8 Ziff. 8).

Sofern eine Abmahnung erfolgt, sollte diese in Textform erfolgen. Adressat sind bei mehreren Gartenpächtern beide, auch wenn nur einer von ihnen die schwerwiegende Pflichtverletzung begangen hat. Wenn von dem Gartenpächter/Gartenpächtern verlangt werden kann, etwaiges pflichtverletzendes Verhalten rückgängig zu machen, sollte dies unter Fristsetzung geschehen.

Liegt eine einmalige erhebliche Pflichtverletzung vor, so kann diese bereits zur fristlosen Kündigung im Sinne des § 8 Ziff. 2 BKleingG berechtigen.]

1. Einladung zur Vorstandssitzung

- a. Angabe des Tagesordnungspunkts: Auf der Einladung muss als TOP der Anlass der Vorstandssitzung angegeben werden: Fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses über den Kleingarten und der Mitgliedschaft gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1e der Vereinssatzung wegen schwerwiegender Pflichtverletzung; in der Einladung muss zwingend angegeben werden, welche schwerwiegende Pflichtverletzung Anlass zur Einladung zur Vorstandssitzung gegeben hat und zum Ausspruch der fristlosen Kündigung rechtfertigen soll; Es sollte zwingend angegeben werden, wann der schwerwiegende Pflichtverstoß stattgefunden hat, ggf. auch welche Folgen dieser Verstoß hatte
- b. Frist: Zustellung der Ladung mind. 7 Tage vor der Vorstandssitzung
- c. Wirksame Zustellung: Einwurf unter Zeugen in den Briefkasten oder per Einschreiben/Einwurf

2. Abhalten der Vorstandssitzung

- a. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter erscheint/erscheinen: Anhörung, Verhandlung und Beschluss des Vorstands
- b. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter nicht erscheint/erscheinen: Verhandeln und Beschluss des Vorstands ohne Anhörung des Mitglieds
- c. Entscheidung des Vorstands: Beschluss über
 - Ausschließung des Vereinsmitgliedes/der Vereinsmitglieder: § 9 Abs. 3b
 - Fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG

3. Zustellung des schriftlichen Kündigungsbescheids

Zustellung eines schriftlichen Kündigungsbescheids (**Muster 2**) per Einwurf in den Briefkasten unter Zeugen oder per Einschreiben/Einwurf

II. Muster 2

Schriftlicher Kündigungsbescheid für eine Kündigung gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung

Frau/Herr/Eheleute

Kleingartenverein ...

Name

Anschrift

Anschrift

Per Bote/per Einschreiben/Einwurf

Ort, Datum

Kündigungsbescheid

Sehr geehrte(r) Gartenfreund(in),

in der Vorstandssitzung des Kleingärtnervereins ... am ... wurde gem. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung beschlossen, dass mit Ihnen bestehende Pachtverhältnis über den Kleingarten Nr. ... gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG, sowie die Mitgliedschaft ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit

sofortiger Wirkung

zu beenden.

Für die Räumung und Herausgabe des Kleingartens Nr. ... setzen wir Ihnen hiermit eine Ziehfrist bis spätestens zum

... (hier bitte eine Frist einsetzen).

Bitte vereinbaren Sie hierfür rechtzeitig einen Übergabetermin mit dem Vorstand.

Begründung:

Durch Ihr Verhalten ist der Tatbestand des. § 8 Ziff. 2 BKleingG für die fristlose Kündigung des Pachtvertrags, sowie der Mitgliedschaft gem. § 4 Abs. 2c, d, e, der Vereinssatzung erfüllt.

Sie haben, in dem Sie ... (*hier bitte ausführen, welches Verhalten des Pächters/des Mitglieds zur fristlosen Kündigung berechtigen soll*)

- eine so schwerwiegende Pflichtverletzung begangen/ den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig gestört/ gegen Bestimmungen unserer Satzung wiederholt verstoßen,

dass uns eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses und des Mitgliedschaftsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.

Die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses und der Mitgliedschaft rechtfertigt sich im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- ... (*es sind die Vorfälle oder der Vorfall genau, mit Datum und betroffenen Personen zu nennen, ggf. sind die Zeugen zu nennen, es ist auch darzulegen, welcher Schaden hierdurch ggf. eingetreten ist, ggf. ist auf die Bestimmungen aus der Satzung Bezugzunehmen, soweit gegen diese verstoßen wurde*)
- ...
- ...

Beschwerdemöglichkeit:

Gegen die fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrags und gegen den Ausschluss der Mitgliedschaft mit sofortiger Wirkung steht Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang dieses Schreibens die schriftliche Beschwerde unter Angabe von Gründen beim Schlichtungsausschuss des Bezirks-/Stadtverbands.... e.V. zu, § 23 der Vereinssatzung.

Mit freundlichen Grüßen/ Gut Grün,

Unterschrift

(Vorsitzender, stellvert. Vorsitzender)

(Schriftführer/Kassierer)

Ort, Datum

C. Ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17

Abs. 1b der Vereinssatzung

I. Ablauf

1. Abmahnung in Textform ggf. mit Fristsetzung

- a. Adressat der Abmahnung: Gartenpächter und Gartenmitglieder = sofern es mehrere Pächter/Mitglieder gibt, muss die Mahnung an beide Pächter/Mitglieder in Textform zugestellt werden; jedenfalls dann, wenn beide Pächter/Mitglieder Pflichtverletzungen begangen haben; Ggf. wird die Pflichtverletzung des einen Pächters/des Mitglieds dem anderen zugerechnet
- b. Zustellungsart: Die Zustellung sollte per Einwurf unter Zeugen in den Briefkasten oder per Einschreiben/Einwurf erfolgen
- c. Inhalt: In § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG heißt es, dass dem Pächter ordentlich gekündigt werden kann, wenn dieser ungeachtet eine in Textform abgegebenen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere,
 - die Laube zum dauernden Wohnen benutzt
 - das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt
 - erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt
 - geldlich oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Jedes Verhalten, was den Regelungen der Vereinssatzung widerspricht, kann nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG abgemahnt werden und bei erfolgloser Abmahnung zur ordentlichen Kündigung rechtfertigen.

- d. Fristen: Ggf. sind dem Pächter/Mitglied Fristen für das Abstellen von pflichtverletzendem Verhalten zu setzen: Bspw. kann der Pächter/das Mitglied aufgefordert werden, unzulässige bauliche Anlagen aus der Kleingartenanlage zu beseitigen. Hierfür ist eine angemessene Frist zu setzen. Der Pächter/ das Gartenmitglied kann allerdings auch aufgefordert werden, ein vertragsverletzendes Verhalten sofort einzustellen. Bestehen erhebliche Bewirtschaftungsmängel, soll auch hierfür eine angemessene Frist zur Beseitigung gesetzt werden.

Erst wenn das angemahnte Verhalten nicht innerhalb der gesetzten Frist abgestellt wird, liegt der Kündigungsgrund des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG vor.

2. Einladung zur Vorstandssitzung

- a. Angabe des Tagesordnungspunkts: Auf der Einladung muss als TOP der Anlass für die Einladung zur Vorstandssitzung angegeben werden: Ordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses über den Kleingarten und der Mitgliedschaft wegen der Fortsetzung einer nicht kleingärtnerischen Nutzung oder einer anderweitigen Verpflichtung, die die Nutzung des Kleingartens betrifft, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b
- b. Frist: Zustellung der Ladung mind. 7 Tage vor der Vorstandssitzung
- c. Wirksame Zustellung: Einwurf unter Zeugen in den Briefkasten oder per Einschreiben/Einwurf

3. Abhalten der Vorstandssitzung

- a. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter erscheint/erscheinen: Anhörung, Verhandlung und Beschluss des Vorstands
- b. Wenn das Mitglied/ der/die Pächter nicht erscheint/erscheinen: Verhandeln und Beschluss des Vorstands ohne Anhörung des Mitglieds
- c. Entscheidung des Vorstands: Beschluss über
 - Ausschließung des Vereinsmitgliedes/der Vereinsmitglieder: § 9 Abs. 3b zum 30.11. des Jahres
 - ordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses über den Kleingarten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG

4. Zustellung des schriftlichen Kündigungsbescheids

Zustellung eines schriftlichen Kündigungsbescheids (**Muster 3**) per Einwurf in den Briefkasten unter Zeugen oder per Einschreiben/Einwurf.

Die schriftliche Kündigung muss spätestens zum 3. Werktag des Monats August dem Pächter/ Mitglied zugegangen sein. D.h., es gilt das Zustellungsdatum. Nur dann kann das Pachtverhältnis/ die Mitgliedschaft wirksam zum 30.11. des laufenden Jahres gekündigt werden. Andernfalls kann erst zum Ablauf des 30.11. des nächsten Jahres wirksam, ordentlich gekündigt werden.

II. Muster 3

Ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG i.V.m. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, §

17

Abs. 1b der Vereinssatzung

Frau/Herr/Eheleute

Kleingartenverein ...

Name

Anschrift

Anschrift

Per Bote/per Einschreiben/Einwurf

Ort, Datum

Kündigungsbescheid

Sehr geehrte(r) Gartenfreund(in),

in der Vorstandssitzung des Kleingärtnervereins ... am ... wurde gem. § 4 Abs. 2c, d, e, § 9 Abs. 3d, § 17 Abs. 1b der Vereinssatzung beschlossen, dass mit Ihnen bestehende Pachtverhältnis über den Kleingarten Nr. ... gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG, sowie die Mitgliedschaft zum

30.11....

ordentlich zu kündigen.

Für die Räumung und Herausgabe des Kleingartens Nr. ... vereinbaren Sie bitte rechtzeitig vor Beendigung des Pachtverhältnisses einen Übergabetermin mit dem Vorstand.

Begründung:

Trotz der Abmahnung vom ... haben Sie die

- die nicht kleingärtnerische Nutzung

- die Pflichtverletzungen gegen die Vereinssatzung

fortgesetzt. Im Einzelnen:

- ... (seit dem ... benutzen Sie die Laube zum dauernden wohnen/ am ... haben Sie den Garten unbefugt Dritte überlassen und trotz Mahnung die Überlassung an Dritte fortgesetzt/ trotz Abmahnung vom ... haben Sie den in der Gartenparzelle gelagerten Müll nicht beseitigt und ...)

Beschwerdemöglichkeit:

Gegen die ordentliche Kündigung des Kleingartenpachtvertrags und gegen den Ausschluss der Mitgliedschaft zum 30.11.... steht Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang dieses Schreibens die schriftliche Beschwerde unter Angabe von Gründen beim Schlichtungsausschuss des Bezirks-/Stadtverbands.... e.V. zu, § 23 der Vereinssatzung.

Mit freundlichen Grüßen/ Gut Grün,

Unterschrift

(Vorsitzender, stellvert. Vorsitzender)

(Schriftführer/Kassierer)

Ort, Datum