

# Die Kleingärtner und die Gerichte

Oder: Wo sind die Stolperfallen?

© 04/2013 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**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-, Stiftungs- und Gemeinnützigkeitsrecht  
Vertragsrecht (inkl. *Kleingartenrecht und Bankvertragsrecht*),  
Verkehrs(unfall)recht
- Verbandsrechtsanwalt der **Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner**, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des **Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde**
- **Generalsekretär des Deutschen Betriebssportverbandes e. V.**, Vorsitzender des Ausschusses für „Aus- und Weiterbildung“ und Mitglied des Arbeitskreises „Leitbild“
- **Fach-Experte** für „Recht“ der **Landesarbeitsgemeinschaft Pro Ehrenamt e. V.**
- etc.

© 04/2013 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

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

## **ACHTUNG !!!**

### **Wir sind umgezogen:**

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

Telefon: 06894 9969237  
Telefax: 06894 9969238

© 04/2013 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

# Die Vorschriften für eine ordnungsgemäße Klage

Oder: Das sind die Spielregeln vor Gericht!

# Die Darlegungslast

Oder: Was will das Gericht alles wissen?

## Die (richtige) Klageschrift

### § 253 ZPO:

- „(1) Die Erhebung der Klage erfolgt durch Zustellung eines Schriftsatzes (**Klageschrift**).
- (2) Die Klageschrift muss enthalten:
1. die **Bezeichnung der Parteien** und des Gerichts;
  2. die **bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs**, sowie einen **bestimmten Antrag**.  
...“

## Die gesetzliche Darlegungslast

### § 253 Abs. 4 ZPO:

„Außerdem sind die allgemeinen Vorschriften über die vorbereitenden Schriftsätze auch auf die Klageschrift anzuwenden.“



### § 130 Nr. 3 ZPO:

„Die vorbereitenden Schriftsätze sollen enthalten: ... die Angabe der zur Begründung der Anträge dienenden **tatsächlichen Verhältnisse**.“

**Darlegungslast**

**Die Auswirkungen der Darlegungslast**

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

Ein Zivilrichter prüft nur das,  
was die Parteien ihm vortragen

Darlegungslast

Grundsatz: Alles, was für die Entscheidung erheblich ist,  
muss dem Richter vorgetragen werden

© 04/2013 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Mögliche Ansprüche bei der Kleingartenpacht**

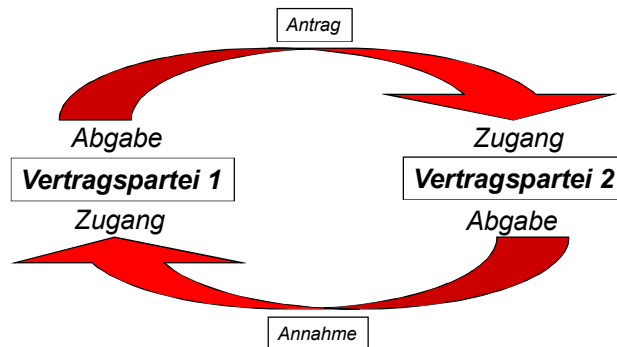
**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

Kleingartenpachtverhältnis	Belieferung mit Wasser und Strom	Versicherung	Vereinsmitgliedschaft
Abschluss Pachtvertrag	Abschluss Belieferungsvertrag	Abschluss Versicherungsvertrag	Beitrittserklärung und Aufnahme
BKleingG und BGB	Vertragsrecht im BGB	VVG und BGB	Vereinsrecht im BGB

© 04/2013 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Der Vertragsschluss, wie ihn der Richter sieht

Nach den §§ 145 ff. BGB sind für den Abschluss eines Vertrags **zwei inhaltlich übereinstimmende und aufeinander bezogen abgegebene Willenserklärungen** erforderlich, die jeweils auch dem anderen Vertragspartner zugegangen sind.



### Notwendige Angaben bei natürlichen Personen

Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens müssen Sie genau darlegen, dass Ihr Vertragspartner **exakt der oder die Beklagte** ist.

Darüber hinaus müssen Sie dem Gericht mitteilen, wie es den Beklagten erreichen kann. Ohne **zustellfähige Anschrift** des Beklagten ist die Durchführung des Verfahrens (fast) unmöglich. (§ 130 Nr. 1 ZPO)



#### **zwingende Folge:**

Schon bei Vertragsschluss den genauen und **vollständigen Namen**, das **Geburtsdatum** und die **Hausanschrift** in den Stammdaten erfassen (gem. Bundespersonalausweis).

### Notwendige Angaben bei juristischen Personen

Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens gilt das gleiche wie bei natürlichen Personen:

Sie müssen genau darlegen können, dass Sie der **exakte Beklagte** sind und müssen dem Gericht Ihre **zustellfähige Anschrift** mitteilen. (§ 130 Nr. 1 ZPO)



#### zwingende Folge:

Schon bei Vertragsschluss den genauen und **vollständigen Namen** im Vertrag erfassen (gem. Registereintrag).

## Die typischen Fälle

Oder: Welche Informationen sind wichtig?

**Zahlung von Pacht, Wasser, Strom,  
Versicherung etc.**

Pacht Gartenparzelle	480	0,13	61,36 €
Pacht Umlage Gemeinschaftsfläche	0,0133333	444,57	5,93 €
Grundsteuer	0,0133333	88,77	1,18 €
Nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit (10€/Stunde)	0	10,00	0,00 €
Nicht geleisteter Reinigungsdienst Gemeinschaftshaus	Die Liste entwendet		
Gebühr Zählerablesung (Beschluss JHV 2005)	0	5,00	0,00 €
Einmalige Gartenübernahmegebühr	0	75,00	0,00 €
Strom Festbetrag (404 Tage) + Mahnkosten	0,0133333	178,05	2,37 €
Strom- Zählerstand 06.10.2007	1100		
Verbrauchskosten Zählerstand 18.10.2008	1260		
Verbrauch kWh	160	160	0,19
			31,09 €
Strom Verlust + zeitl. Differenz (Stand: 15.11.2008)	0,0133333	430,37	5,74 €
Wasser Grundpreis (365 Tage angenommen)	0,0133333	164,12	2,19 €
Wasser- Zählerstand 06.10.2007	50		
Verbrauchskosten Zählerstand 18.10.2008	50		
Verbrauch qbm	0	0	1,50
			0,00 €
Wasser Verlust (365 Tage angenommen)	0,0133333	65,91	0,88 €
Wiederkehrender Beitrag, Umlage (365 Tage angenom.)	0,0133333	1715,12	22,87 €
Securitas Laubenversicherung			31,00 €

**Kündigung nach § 8 BKleingG**

**§ 8 BKleingG:**

„Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. 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 oder
2. der **Pächter** oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so **schwerwiegende Pflichtverletzungen** begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, daß dem Verpächter die **Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet** werden kann.“



Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1  
BKleingG

**§ 9 Abs. 1 S. 1 BKleingG:**

„Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag **kündigen**, wenn ... der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen **Abmahnung** des Verpächters eine **nicht kleingärtnerische Nutzung** fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, **nicht unerheblich verletzt**, insbesondere ... erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht **innerhalb einer angemessenen Frist** abstellt ...;“

Die Abmahnung

„Für eine Abmahnung nach § 314 BGB 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)

„**Ziel** der Abmahnung ist somit, eine **Verhaltensänderung** des Vertragspartners herbeizuführen, indem er die Möglichkeit bekommen soll, sich wieder vertragskonform zu verhalten.“

(LArbG Hamm, Urt. v. 08.02.2007, Az. 17 Sa 1453/06)

## Die Beweislast

Oder: Was passiert, wenn die Gegenseite sagt „das stimmt so aber nicht“?

### Die gesetzliche Beweislast

#### § 253 Abs. 4 ZPO:

„Außerdem sind die allgemeinen Vorschriften über die vorbereitenden Schriftsätze auch auf die Klageschrift anzuwenden.“



#### § 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,“

**Beweislast**

## Die Auswirkungen der Beweislast

Ein Zivilrichter glaubt nur das, was der Kläger beweisen konnte oder vom Beklagten nicht bestritten wurde!



**Beweislast**



**Grundsatz: Jeder Partei hat das zu beweisen, was für sie von Vorteil und bestritten ist.**

## Die unterschiedlichen Beweismittel

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Zeugenbeweis</b><br>(§§ 373 ff. ZPO)              | <i>Durch Benennung der Zeugen und der Tatsachen, die er bezeugen können soll</i>            |
| <b>2. Sachverständigengutachten</b><br>(§§ 402 ff. ZPO) | <i>Durch Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte</i>                                       |
| <b>3. Inaugenscheinsnahme</b><br>(§§ 371 ff. ZPO)       | <i>Durch Bezeichnung des Gegenstandes des Augenscheins und der zu beweisenden Tatsachen</i> |
| <b>4. Urkunden</b><br>(§§ 415 ff. ZPO)                  | <i>Durch Vorlegung der Urkunde</i>  |
| <b>5. Parteivernehmung</b><br>(§§ 445 ff. ZPO)          | <i>Durch Antrag, die Verfahrenspartei zu vernehmen</i>                                      |

# Die Vergütung des Rechtsanwalts

Oder: Macht Kleinvieh auch Mist?

## Die Berechnung der Rechtsanwaltsvergütung

### § 13 Abs. 1 RVG:

*„Wenn sich die Gebühren nach dem **Gegenstandswert** richten, beträgt die Gebühr bei einem Gegenstandswert bis 300 Euro 25 Euro. Die Gebühr erhöht sich bei einem Gegenstandswert bis ... Euro für jeden angefangenen Betrag von weiteren ... Euro um ... Euro. ... Eine Gebührentabelle für Gegenstandswerte bis 500.000 Euro ist diesem Gesetz als Anlage 2 beigefügt.“*

**Gebührenstreitwert bei Räumung**



**§ 41 Abs. 2 GKG:**

„Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die **Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend**, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Wird die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund verlangt, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.“

**Beispielsrechnung für Räumung**



**Gegenstandswert: 68,47 €**

Geschäftsgebühr §§ 13, 14 RVG, Nr. 2300 VV RVG	1,3	32,50 €
Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	1,3	32,50 €
Anrechnung gem. Vorbem. 3 IV VV RVG aus Wert 68,47 €	0,65	-16,25 €
-Pauschale Nr. 7002 VV RVG in Höhe von 6,50 € bleibt bestehen -		
<u>Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG</u>	<u>1,2</u>	<u>30,00 €</u>
Zwischensumme der Gebührenpositionen		78,75 €
Pauschale für Post und Telekommunikation <u>Nr. 7002 VV RVG</u>		<u>19,00 €</u>
Zwischensumme netto		97,75 €
<u>19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG</u>		<u>18,57 €</u>
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>116,32 €</b>

**Beispielsrechnung für Pacht,  
Wasser etc.**

**Gegenstandswert: 397,84 €**

Geschäftsgebühr §§ 13, 14 RVG, Nr. 2300 VV RVG	1,3	58,50 €
Verfahrensgebühr § 13 RVG, Nr. 3100 VV RVG	1,3	58,50 €
Anrechnung gem. Vorbem. 3 IV VV RVG aus Wert 397,84 €	0,65	-29,25 €
- Pauschale Nr. 7002 VV RVG in Höhe von 11,70 € bleibt bestehen -		
<u>Terminsgebühr § 13 RVG, Nr. 3104 VV RVG</u>	1,2	54,00 €
Zwischensumme der Gebührenpositionen		141,75 €
Pauschale für Post und Telekommunikation Nr. 7002 VV RVG		31,70 €
Zwischensumme netto		173,45 €
<u>19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG</u>		32,96 €
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>206,41 €</b>

**Viel Spaß bei Ihrer  
ehrenamtlichen Arbeit !**