

# Sicherheitsleistung, Checkliste zum Abschluss eines Pachtvertrages

**Referent**

**Rechtsanwalt Karsten Duckstein**

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstr. 6

39104 Magdeburg

Tel. 0391/ 53 11 460

E-Mail: [info@ra-duckstein.de](mailto:info@ra-duckstein.de)

## Sicherheitsleistung durch Pächter

### ***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.

# Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

## 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 ....€/m<sup>2</sup> 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, Rahmengenordnung, 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 überlässt,
- 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.... m<sup>2</sup>, 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.



# Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

## 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!

### 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!

# Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

## 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.

**Immer beachten!** Mahnungen, Abmahnungen müssen auf jeden Fall unterschrieben sein. Der Hinweis: Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt! genügt nicht.

# Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

## **3. Wer muss unterschreiben?**

alle vertretungsberechtigten Vorstandsmitglieder, in der erforderlichen Anzahl. Keine Unterzeichnung vom Nichtberechtigten mit Kürzel i. V.

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

- per Boten (Zeugen auf der Kopie des Schreiben, Datum und Uhrzeit des Einwurfs vermerken und unterschreiben lassen)
- Einwurf-Einschreiben (Zugangsnachweis online abrufen und ausdrucken)

# Checkliste zum Abschluss des Pachtvertrages und zur Kündigung von Pachtverträgen

## **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.