



Ausfertigung



Amtsgericht Grimma

Abteilung für Zivilsachen

Aktenzeichen: 2 C 43/16

Verkündet am: 09.12.2016

gez. Schröder, JHS

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

IM NAMEN DES VOLKES

ENDURTEIL

In dem Rechtsstreit

Regionalverband [REDACTED]

vertreten durch die Vorstände [REDACTED]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Kleingärtnerverein [REDACTED]

vertreten durch den Vorstand [REDACTED]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

wegen Herausgabe

hat das Amtsgericht Grimma durch

Richterin am Amtsgericht Neumann

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.10.2016 am 09.12.2016

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert beträgt 5.000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Kündigung eines Vertrages.

Der Beklagte verkündete der Stadt [REDACTED] zugestellt am 30.09.2016, den Streit.

Der Kläger schloss am 01.01.1991 einen Hauptpachtvertrag mit der Stadt [REDACTED] für Kleingartenanlagen, Bl. 34 der Akte.

Folgendes ist dort geregelt:

§ 1 Vertragszweck

1. Die Verpachtung an den Kreisverband erfolgt zum Zwecke der Weiterverpachtung an die Vereinsvorstände, die ihrerseits die Parzellen ihren Vereinsmitgliedern überlassen (Zwischenpacht im Sinne von § 4 des BundesKleingartengesetzes vom 28.02.1983).

Am 24.07.1995 schloss die Stadt [REDACTED] mit dem Kläger einen weiteren Vertrag überschrieben mit Nachtrag, Bl. 44 der Akte.

Am 02.04.1996 schlossen die Parteien einen Vertrag, welcher überschrieben ist Vertrag zur Wahrnehmung der Verwaltung der Pachtfläche (Verwaltungsvertrag).

§ 1 Vertragszweck

Der Regionalverband überlässt zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung und zur Weiterverpachtung an die Kleingärtner im

KGV [REDACTED]

die nachfolgend näher bezeichnete Bodenfläche dem Kleingartenverein. Der Kleingartenverein handelt insoweit als Beauftragter des Regionalverbandes.

§ 3 Pachtdauer, Pachtzins

(1) Das Pachtverhältnis gilt auf unbestimmte Zeit.

(2) Der Pachtzins für oben genannte Pachtfläche beträgt

§ 4 Pachtflächennutzung

(1) Der Kleingartenverein übernimmt die Pachtfläche zur eigenverantwortlichen Verwaltung.

Den Abschluss und die Beendigung der Unterpachtverträge

die Pachtzinserhebung von seinen Mitgliedern

die ordnungsgemäße Nutzung der Kleingartenflächen und auch der Gemeinschaftsflächen zu sichern

bei Schäden, Nachteilen oder Beeinträchtigungen der Pachtfläche die entsprechende Verant-

wortung für eigenes Tun und dass der Unterpächter zu übernehmen

bei Störungen des Besitzstandes die notwendigen Reaktionen und Informationen wahrzunehmen.

die Aufgaben des Regionalverbandes bei der Beendigung des Pachtverhältnisses für die Kleingartenanlage wahrzunehmen.

(2) Darüberhinaus gelten das Bundeskleingartengesetz und die Rahmenkleingartenordnung des LSK

§ 9 Pachtbeendigung

(1) Das Pachtverhältnis kann nur nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Kleingartengesetzes beendet werden.

(2) Sind im Fall der Pachtbeendigungen Entschädigungen zu zahlen, werden diese auf der Grundlage der für den Gartenverband geltenden Wertabschätzungsrichtlinie ermittelt.

Am 17.04.2015 kündigte der Kläger gegenüber dem Beklagten den Verwaltungsvertrag vom 02.04.1996, Bl. 14 der Akte.

Mit Schriftsatz vom 07.10.2016 erklärte der Kläger:

Rein hilfsweise und vorsorglich

Der Verwaltungsvertrag vom 02.04.1996 wurde aus folgenden Gründen gekündigt

hilfsweise wird er hiermit Namens und im Auftrag meines Mandanten nochmals gekündigt, Bl. 58 ff. der Akte.

Mit Schriftsatz vom 09.11.2016 erklärte der Kläger:

Der Verwaltungsvertrag vom 02.04.1996 wurde aus folgenden Gründen gekündigt

hilfsweise wird er hiermit Namens und im Auftrag meines Mandanten nochmals gekündigt, Bl. 88 der Akte.

Im selben Schriftsatz auf Bl. 96 der Akte erklärt der Kläger Folgendes:

hilfsweise werden folgende Anträge gestellt:

2. Der Beklagte wird zum 30.11.2017 verurteilt, die Kleingartenanlage [REDACTED] in [REDACTED], außer die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachteten, zu räumen und an den Kläger geräumt herauszugeben.
Die zu den Kleingärten gehörenden, außer die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachteten, Schlüssel sind zu übergeben.
3. Der Beklagte wird weiterhin zum 30.11.2017 verurteilt, Folgendes zu entfernen:
 - alle Baulichkeiten inkl. Fundamenten, außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind
 - alle Pflanzen inkl. Wurzeln, außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind

Der Kläger und der Beklagten tauschten Schreiben:

04.02.2015 Bl. 64 d.A.

05.03.2015 Bl. 66 d.A.

17.04.2015 Bl. 67 d.A.

Der Kläger trägt vor,

die erste Kündigung vom 17.04.2015 sei wirksam erfolgt, zwischen den Parteien habe gemäß § 667 BGB ein Auftragsverhältnis bestanden, welches ohne Angabe von Gründen zu jeder Zeit habe gekündigt werden können.

Die Schriftformklausel des ursprünglichen Vertrages sei konkludent aufgehoben worden.

Zur hilfsweisen Kündigung vom 07.10.2016 erklärt der Kläger,

der Beklagte habe einen Prozessbetrug begangen, diese gehe aus der Akte 2 C 704/13 und der Ermittlungsakte der Staatsanwaltschaft 151 Js 27035/14 hervor. Er habe sich schadenersatzpflichtig gemäß § 4 der Verwaltungsvollmacht gemacht, da er bei Rücknahme der gekündigten Kleingartenparzellen keine Beräumung verlangt habe, er habe Beauftragte des Klägers in nicht herausgegebene Parzellen gesandt, wodurch diese den Straftatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt hätten. Er habe Bauunterlagen nicht herausgegeben, der 1. Vorsitzende des Beklagten [REDACTED] habe am Verbandstag ohne Alleinvertretungsvollmacht Anträge gestellt. Der Beklagte habe an die Stadt [REDACTED] ohne Wissen des Klägers einen Antrag zur Änderung von Flächen der Kleingartenanlage gestellt.

Der Kläger beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger folgende Unterlagen herauszugeben:
 - alle Unterpachtverträge in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original
 - alle Kleingartenakten insbesondere Bauunterlagen und Baugenehmigungen betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original
 - alle Abmahnungen und Kündigungen, betreffend Kleingärten in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original
 - alle Übernahmeerklärungen/Übergabeverträge von Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original
 - alle Parzellenpläne, betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original
 - alle Leitungs- und Wegepläne, betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtun-

gen in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original

2. Der Beklagte wird verurteilt, die Kleingartenanlage [REDACTED], in [REDACTED], außer die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachteten, zu räumen und an den Kläger geräumt herauszugeben.
Die zu den Kleingärten gehörenden, außer die zum Datum der Rechtshängigkeit noch verpachteten, Schlüssel sind zu übergeben.
3. Der Beklagte wird weiterhin verurteilt, folgendes zu entfernen:
 - alle Baulichkeiten inkl. Fundamenten, außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind
 - alle Pflanzen inkl. Wurzeln, außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind
4. Der Beklagte wird verurteilt, den Kläger gegenüber der [REDACTED] von Rechtsanwaltskosten für deren außergerichtliche Tätigkeit in Höhe von 492,55 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte trägt vor,

die Kündigung vom 17.04.2015 sei unwirksam, da kein Auftragsverhältnis gemäß § 671 BGB vorliege. § 4 Abs. 2 Kleingartengesetz würde Anwendung finden müssen. Aus diesem Grunde sei eine Kündigung ohne Angabe von Gründen nicht jederzeit frei möglich.

Dies gehe auch aus dem Vertrag, welcher zwischen den Parteien geschlossen worden sei, hervor.

Auch die Kündigung vom 07.10.2016 sei unwirksam. Zwar habe der Beklagte nicht im eigenen Namen Unterpachtverträge geschlossen, sondern vielmehr im Namen des Klägers, dies jedoch nur, weil der Kläger entsprechende Vordrucke zur Verfügung gestellt habe.

Die Schriftformklausel des zugrundeliegenden Vertrages sei zwischen den Parteien nicht konkludent aufgehoben worden, § 662 BGB finde keine Anwendung.

Ein Prozessbetrug des Beklagten habe nicht vorgelegen, im Strafverfahren sei das Verfahren gemäß § 153 StPO eingestellt worden.

Die Behauptung, dass der Beklagte die Übergabe von Pachtverträgen nicht durchgeführt habe, sei unrichtig, es habe 151 Pachtverträge gegeben, der Kläger habe am 18.11.2014 bescheinigt, diese erhalten zu haben.

Der Beklagte habe Pachtverträge im Jahr 2015 und 2016 abgeschlossen, das deswegen, weil die Kündigung des Klägers unwirksam gewesen sei, er dazu berechtigt gewesen sei.

Die Liste des Klägers von gekündigten und nicht beräumten Parzellen sei unrichtig. Ob die Stadt [REDACTED] als Grundstückseigentümer auf die Beräumungspflicht bestehen würde, sei unklar. Sämtliche Bauunterlagen seien herausgegeben worden, die Anträge zum Verbandstag würden die Vertragsbeziehungen der Parteien nicht betreffen. Eine Gründung von Konkurrenzverbänden sei nicht erfolgt.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und vorgelegten Urkunden Bezug genommen.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 26.10.2016 ergingen richterliche Hinweise. Der Kläger bekam Schriftsatzfrist zum Schriftsatz vom 20.10.2016, der Beklagte Frist zur Replik.

Die dritte Kündigung vom 09.11.2016 erfolgte nach Beendigung der mündlichen Verhandlung.

Die Akte der Staatsanwaltschaft 151 Js 27035/14 wurde nicht beigezogen, da die Einstel-

lungsverfügung gem. § 153 StPO vorgelegt wurde. Das Verfahren 2 C 704/13 ist gerichtsbe-
kannt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist in vollem Umfang unbegründet.

1. Herausgabe von Unterlagen

Der Kläger fordert die Herausgabe aller Unterpachtverträge, aller Bauunterlagen und Baugenehmigungen, aller Abmahnungen und Kündigungen, aller Übernahmeerklärungen und Übergabeverträge, alle Leitungs- und Wegepläne.

Die Herausgabe dieser Unterlagen stützt der Kläger auf seine Kündigung des Verwaltungsvertrages.

Das Gericht geht davon aus, dass sowohl die Kündigung vom 17.04.2015 als auch die Kündigung vom 07.10.2016 unwirksam waren. Aus diesem Grunde besteht der Vertrag vom 02.04.1996 weiter und der Beklagte ist zur Herausgabe von Urkunden nur innerhalb der Verpflichtungen dieses Vertrages gebunden.

2. Kündigung vom 17.04.2015

Der Kläger behauptet, es handele sich um ein Auftragsverhältnis, welches er jederzeit und ohne Angabe von Gründen kündigen könne. Dies ist unrichtig, da zwischen den Parteien im Vertrag vom 02.04.1996 eindeutig die Anwendung des Kleingartengesetzes vereinbart wurde. Gemäß § 8 Kleingartengesetz kann ein Verpächter den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nur kündigen, wenn Gründe vorliegen. Dabei wird die vertragliche Rege-

lung zwischen dem Unterpächter und dem Zwischenpächter geregelt.

Aus dem Vertrag der Stadt [REDACTED] mit dem Kläger geht hervor, dass der Kläger verpflichtet war, an den Vorstand des Vereines eine Unterverpachtung durchzuführen. So ist der Vertrag vom 02.04.1996 auch gestaltet worden, er trägt die Überschrift Verwaltungsvertrag, regelt jedoch im Vertragszweck, dass der Kläger die Fläche an den Beklagten zur Weiterverpachtung weitergibt. Er regelt unter § 3 weiter, dass der Beklagte an den Kläger Pachtzins zu zahlen hat und ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit vereinbart wird.

Auch aus § 4 Pachtflächennutzung geht hervor, dass der Beklagte die Pachtfläche zur eigenverantwortlichen Verwaltung übernimmt, aber den Abschluss und die Beendigung der Unterpachtverträge sowie alle anderen Aufgaben, betreffend die Unterpachtverträge zu Privatpersonen übernimmt.

Damit ist zwischen den Parteien eine ausführliche Regelung getroffen worden, dass der Beklagte Unterpachtverträge schließen konnte und alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen selbst wahrnimmt.

In § 9 des Vertrages ist vereinbart, dass das Pachtverhältnis nur nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes beendet werden kann.

Aus all diesen Regelungen geht hervor, dass es sich um einen gemischten Vertrag gehandelt hat, zum Einen hat der Beklagte Verwaltungsaufgaben des Klägers übernommen, zum Anderen hat der Kläger dem Beklagten sämtliche Rechte und Pflichten aus den zu schließenden Verträgen übertragen, so dass man von einem reinen Auftragsverhältnis nicht mehr ausgehen kann. Der Vertrag vom 02.04.1996 geht weit über ein Auftragsverhältnis hinaus, da der Kläger dem Beklagten sämtlich vertraglichen Pflichten, die aus dem Pachtverträgen mit den Unterpächtern hervorgehen, übertragen hat. Der Beklagte hat diese Aufgaben auch selbständig erfüllt.

Damit ist eine Kündigung ohne Angabe von Gründen aufgrund eines einfachen Auftragsverhältnisses nicht möglich und die Kündigung unwirksam, da in ihr keine Gründe genannt wurden.

3. Kündigung vom 07.10.2016

Mit Schriftsatz vom 07.10.2016 hat der Kläger gegenüber dem Beklagten erneut gekündigt und dieses Mal Gründe angegeben.

Mit der Kündigung vom 09.11.2016 hat der Kläger eine dritte Kündigung nach Beendigung der mündlichen Verhandlung ausgesprochen. Diese war vom Gericht gemäß § 296 a ZPO als eigenständige Kündigung nicht mehr zu berücksichtigen, da die mündliche Verhandlung zu diesem Zeitpunkt bereits geschlossen war.

Jedoch beinhaltet die Kündigung vom 09.11.2016 zum großen Teil lediglich Ergänzungen zu den Gründen aus der Kündigung vom 07.10.2016 und diese Punkte waren vom Gericht zu berücksichtigen.

Die Anschuldigung des Prozessbetruges durch den Beklagten ist jedenfalls kein Kündigungsgrund, da der Kläger diesen Grund seit 2014 kennt und erst 2016 eine Kündigung darauf stützt.

Der Vorwurf, dass der Beklagte Mitarbeiter des Klägers zum Hausfriedensbruch angestiftet hätte, ist unzutreffend, da der Kläger nicht darlegt, worin der Hausfriedensbruch bestanden haben soll. Hausfriedensbruch wird nur begangen, wenn der dem Besitz der Parzelle Inhabende den Zutritt zur Parzelle nicht gewährt. Etwas Derartiges wurde vom Kläger nicht behauptet.

Die benannten Schreiben vom 04.02.2015, 05.03.2015 und 17.04.2015 sind allesamt Schreiben zwischen dem Kläger und dem Beklagten. Der Hausfriedensbruch kann jedoch lediglich hinsichtlich eines Unterpächters begangen worden sein. Da der Kläger sich ausdrücklich auf nicht herausgegebene Parzellen beruft.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe Bauunterlagen nicht herausgegeben. Insoweit erging ein Anerkenntnisurteil im Verfahren 2 C 704/13. Welche Unterlagen dies sein sollen, wird nicht benannt, jedoch kann der Kläger ausschließlich Bauunterlagen hinsichtlich der Person [REDACTED] verlangen und diese wurden herausgegeben.

Dass der 1. Vorsitzende des Beklagten einen Antrag bei einem Verbandstag gestellt hat, betrifft den Vertrag vom 02.04.1996 nicht und stellt deswegen auch keinen Kündigungsgrund dar.

Die Kündigung war daher insgesamt unwirksam und die Klage abzuweisen.

4. Weitere Anträge

Damit entfällt das Räumungsbegehren des Klägers sowie das Entfernen von Baulichkeiten und Pflanzen.

Auch Rechtsanwaltskosten sind vom Beklagten nicht zu erstatten.

II.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

III.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil kann Berufung eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 EUR übersteigt oder das Gericht die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** schriftlich bei dem

Landgericht Leipzig
Harkortstraße 9
04107 Leipzig

einulegen und innerhalb von **zwei Monaten** zu begründen.

Beide Fristen beginnen mit der Zustellung des in vollständiger Form abgefassten Urteils, spätestens aber mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung.

Die Berufung wird durch Einreichen einer Berufungsschrift eingelegt.

Die Berufungsschrift muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird;
2. die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde.

Mit der Berufung soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Die Parteien müssen sich für die Berufung durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Dieser hat die Berufungsschrift und die Berufungsbegründung zu unterzeichnen.

Die Berufung kann durch den Rechtsanwalt auch in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes eingereicht werden.

[REDACTED]

Richterin am Amtsgericht

Für den Gleichlaut der Ausfertigung mit der Urschrift:
Grimma, 15.12.2016

[REDACTED]
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

