



Beglaubigte Abschrift



E: 25.02.2021

Landgericht Leipzig

07.00 UHR

Zivilkammer

Aktenzeichen: 08 S 48/17  
Amtsgericht Grimma, 2 C 43/16

Verkündet am: 23.02.2021



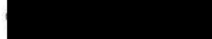
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

## IM NAMEN DES VOLKES

## ENDURTEIL

In dem Rechtsstreit

**Regionalverband** [REDACTED]



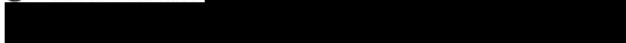
- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:



gegen

**Kleingärtnerverein** [REDACTED]



- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:



wegen Herausgabe und Räumung

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig durch

Richterin am Landgericht Eiberle-Hill als Einzelrichterin

im schriftlichen Verfahren, in welchem Schriftsätze bis zum 12.02.2021 eingereicht werden konnten,

**für Recht erkannt:**

1. Die Berufung gegen das am 09.12.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Grimma, Az: 2 C 43/16, wird zurückgewiesen.
2. Die Klage wird abgewiesen.
3. Der Kläger und Berufungskläger trägt die Kosten des Rechtsstreits in erster und zweiter Instanz.
4. Das am 09.12.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Grimma, Az: 2 C 43/16, sowie die vorliegende Entscheidung sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger und Berufungskläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte und Berufungsbeklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**und beschlossen:**

Der Streitwert wird für die 1. und 2. Instanz auf 7.341,98 EUR festgesetzt.

**Gründe:**

**A.)**

Der Kläger fordert vom Beklagten die Herausgabe von Unterlagen sowie insbesondere die Beräumung und Herausgabe von Kleingartenparzellen.

Vertreter des Klägers und der Stadt [REDACTED] unterzeichneten mit Wirkung ab 01.01.1991 einen „Hauptpachtvertrag für Kleingartenanlagen“, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage B 02 (Bl. 34 ff d. A.) Bezug genommen wird. Davon sind auch die hier streitgegenständlichen Flächen umfasst.

Am 24.07.1995 unterzeichneten Vertreter der Vertragsparteien einen „ersten Nachtrag“ zu die-

sem Vertrag, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 44 d. A. Bezug genommen wird.

Am 02.04.1996 unterzeichneten Vertreter der hiesigen Prozessparteien einen „Vertrag zur Wahrnehmung der Verwaltung der Pachtfläche (Verwaltungsvertrag)“. Darin steht unter anderem:

„§ 1 Vertragszweck

Der Regionalverband überlässt zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung und zur Weiterverpachtung an die Kleingärtner im KGV [REDACTED] (Zwischenpacht im Sinne § 4, Abs. 2 Kleingartengesetz) 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. (...)

§ 9 Pachtbeendigung

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

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf die Anlage K1 (Bl. 8 ff d. A.) Bezug genommen.

Der Beklagte schloss darauf hin Unterpachtverträge mit einzelnen Kleingärtnern im Namen des Klägers ab.

Mit Anerkenntnisurteil vom 05.02.2014 verurteilte das Amtsgericht Grimma den hiesigen Beklagten u.a. zur Herausgabe aller Unterpachtverträge in der Kleingartenanlage [REDACTED] (Anlage K 7 Bl. 98 f.). Mit Schreiben vom 18.11.2014 erklärte der Kläger dem Beklagten u.a.: "überreichen wir euch in der Anlage 151 Unterpachtverträge zurück" (Anl. K 23 Bl. 123 dA).

Mit Schreiben vom 17.04.2015 erklärte der Kläger dem Beklagten, er kündige den Verwaltungsvertrag vom 02.04.1996 (Anlage K 2 Bl. 14 dA).

Nach Erhebung der Klage wurde für den Kläger mit Anwaltsschriftsatz gegenüber dem Gericht vom 07.10.2016 erklärt: „Der Verwaltungsvertrag vom 02.04.1996 wurde aus folgenden Gründen gekündigt. Hilfsweise wird er hiermit namens und im Auftrag meines Mandanten nochmals gekündigt“. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Bl. 58 ff d. A. Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 09.11.2016 wurde für den Beklagten erneut erklärt, der Vertrag werde hilfsweise nochmals wegen im Einzelnen aufgelisteter Umstände gekündigt.

Der Kläger hat erstinstanzlich die Ansicht vertreten, das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien sei wirksam gekündigt worden und der Beklagte deshalb zur Herausgabe verpflichtet. Im Übrigen handele es sich um ein Auftragsverhältnis, weshalb der Kläger auch unabhängig von

der Wirksamkeit einer Kündigung die Herausgabe verlangen könne.

Der Kläger hat in erster Instanz beantragt, den Beklagten zur Herausgabe von im Einzelnen aufgelisteten Unterlagen, zur Räumung und Herausgabe der Kleingartenanlage [REDACTED] sowie zur Entfernung von Baulichkeiten und Fundamenten in den nicht mehr verpachteten Kleingärten und zur Freistellung von Anwaltskosten zu verurteilen.

Der Beklagte hat in erster Instanz beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Beklagte meint, der Vertrag vom 02.04.1996 sei ein Zwischenpachtvertrag im Sinne des § 4 Abs.2 BKleingG.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens in erster Instanz wird auf die dort eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 26.10.2016 Bezug genommen.

Mit am 09.12.2016 verkündetem Urteil hat das Amtsgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigungen vom 17.04.2015 und vom 07.10.2016 seien unwirksam, aus diesem Grund bestehe der Vertrag vom 02.04.1996 weiter und die Voraussetzungen der Klageansprüche lägen deshalb nicht vor. Gegen das ihm am 22.12.2016 zugestellte Urteil hat der Kläger mit am 18.01.2017 eingegangenem Anwaltsschriftsatz Berufung einlegen lassen, die er mit am 21.02.2017 eingegangenem Anwaltsschriftsatz hat begründen lassen.

Mit Anwaltsschreiben vom 20.01.2017 hatte der Kläger dem Beklagten erklären lassen: „Namens und im Auftrags der Verpächters erkläre ich Ihnen hilfsweise die fristlose Kündigung des Verwaltungsvertrages vom 02.04.1996 über die Kleingartenanlage [REDACTED]. Die Kündigung stützt sich u. a. auf § 8 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz, da Sie und Ihr Vorstand so schwerwiegende Pflichtverletzungen begangen haben, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass es dem Verpächter nicht zugemutet werden kann, das Vertragsverhältnis fortzusetzen“. Mit Schreiben vom 27.07.2017, 16.10.2020 und 04.11.2020 erklärte der Kläger jeweils erneut die Kündigung.

Mit seiner Berufung greift der Kläger nicht die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung vom 17.04.2015 an. Er meint jedoch, die Kündigung vom 07.10.2016 sei wirksam, die Nichtbeachtung der Kündigung vom 09.11.2016 sei zu Unrecht erfolgt und die mit Schreiben vom 20.01.2017 ausgesprochene Kündigung sei ebenso wie alle später erklärten Kündigungen wirksam.



Der Berufungskläger beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Grimma vom 09.12.2016 zum  
Az. 2 C 43/16

1.) den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger folgende Unterlagen herauszu-  
geben:

- 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 Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] im Original

hilfsweise

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger folgende Unterlagen herauszuge-  
ben:

- alle Unterpachtverträge in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie
- alle Kleingartenakten insbesondere Bauunterlagen und Baugenehmigungen betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie
- alle Abmahnungen und Kündigungen betreffend Kleingärten in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie
- alle Übernahmeerklärungen/ Übergabeverträge von Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie
- alle Parzellenpläne betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie

- alle Leitungs- und Wegepläne betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] in Kopie

2.) den Beklagten zu verurteilen, die Kleingartenanlage [REDACTED] in [REDACTED] [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.) den Beklagten weiterhin zu verurteilen, folgendes zu entfernen:

- alle Baulichkeiten inklusive Fundamenten außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind
- alle Pflanzen inklusive Wurzeln, außer in den Kleingärten, die zum Datum der Rechtshängigkeit der Klage noch verpachtet sind

4.) den Beklagten zu verurteilen, den Kläger gegenüber der Rechtsanwältin [REDACTED] [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 Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Am 01.11.2017 unterzeichneten Vertreter des Beklagten in dessen Namen sowie ein Vertreter der Stadt [REDACTED] ein Schriftstück mit der Überschrift "Zwischenpachtvertrag über die Kleingartenanlage [REDACTED]". Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage BB 06 Bezug genommen. Ab Ende 2017 bzw. Anfang 2018 schloss der Beklagte neue Pachtverträge mit Kleingärtnern nicht mehr im Namen des Klägers, sondern im eigenen Namen ab.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens in zweiter Instanz wird auf die dort eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle Bezug genommen.

Mit rechtskräftig gewordenen Urteil vom 01.11.2017 zum Aktenzeichen 01 O 2724/17 hat das Landgericht eine Klage der Stadt [REDACTED] auf Feststellung der Wirksamkeit von Kündigungserklärungen der Stadt [REDACTED] gegenüber dem hiesigen Kläger in Bezug auf den "Hauptpacht-

vertrag für Kleingartenanlagen" abgewiesen.

Die Parteien haben einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung gemäß § 128 Abs.2 ZPO zugestimmt.

**B.)**

**I.)**

Die Berufung ist zulässig, denn sie ist gemäß § 511 Abs.1, Abs.2 Ziffer 1 ZPO statthaft und sie wurde gemäß §§ 517 ff. ZPO form- und fristgerecht durch Anwaltsschriftsatz gemäß § 78 ZPO eingelegt und begründet.

**II.)**

Die Berufung ist aber unbegründet und deshalb zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen für die geltend gemachten Ansprüche nicht vorliegen.

**1.)**

**(1)**

Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Herausgabe der im Antrag 1) genannten Unterlagen im Original nicht zu.

Das Rechtsverhältnis der Parteien ist im Vertrag vom 02.04.1996 geregelt. Dieser Vertrag enthält keine ausdrückliche Regelung, wonach Unterlagen, die die Weiterverpachtung durch den Beklagten betreffen - wie die streitgegenständlichen - an den Kläger herauszugeben sind.

Aus der unter § 4 (1) des Vertrages geregelten Übernahme der Pachtfläche zur eigenverantwortlichen Verwaltung ergibt sich, dass der Beklagte die zur Verwaltung erforderlichen Unterlagen selbst benötigt. Um solche Unterlagen handelt es sich bei den mit dem Klageantrag zu 1) im Einzelnen geforderten.

Das Recht des Beklagten zum Besitz der Unterlagen endet zwar mit dem Recht und der Pflicht zur eigenverantwortlichen Verwaltung und damit mit dem Bestand des Vertrages. Der Vertrag ist aber bisher nicht wirksam beendet worden.

**a)** Die Feststellung des Amtsgerichts, dass die Kündigungserklärung vom 17.04.2015 nicht wirksam gewesen sei, greift der Kläger nicht an.

**b)** Zu Recht hat das Amtsgericht erkannt, dass der Vertrag auch nicht durch die Kündigungserklärung vom 07.10.2016 beendet wurde.



Das Schreiben war zwar nicht an die Beklagte als Empfängerin einer Kündigungserklärung gerichtet, sondern an das Gericht. Da Schriftsätze in laufenden Rechtsstreitigkeiten aber an die jeweils andere Partei weitergeleitet werden, ist die Erklärung gemäß § 133 BGB dahin auszulegen, dass sie sich in ihren Wirkungen unmittelbar an den Beklagten richten sollte, der sie auch tatsächlich erhalten hat.

Die Erklärung lässt ihrem Wortlaut nach offen, ob es sich um eine Kündigung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist handeln soll oder um eine ordentliche Kündigung oder um eine Kündigung eines Zwischenpachtvertrages im Sinne des § 10 BKleingG. Aus der Verwendung des Wortes "nochmals" ergibt sich aber, dass es sich um eine Kündigung wie die vorausgegangene vom 17.04.2015 handeln soll, mithin um eine solche "mit sofortiger Wirkung".

Die Wirksamkeit dieser Erklärung richtet sich nach §§ 8, 9 und 10 BKleingG, denn die Voraussetzungen einer Vertragsbeendigung sind ausdrücklich unter § 9 (1) des Vertrages geregelt, wonach das Pachtverhältnis nur nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Bundeskleingartengesetzes, beendet werden kann.

Die Voraussetzungen des § 8 BKleingG liegen nicht vor.

Dass der Beklagte zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung am 07.10.2016 gemäß § 8 Ziffer 1 BKleingG mit der Entrichtung der Pacht in Verzug gewesen sei, trägt der Kläger nicht vor.

Der Kläger hat auch nicht dargelegt bzw. bewiesen, dass der Beklagte oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen aus den in der Kündigungserklärung genannten Gründen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begangen haben, dass dem Kläger gemäß § 8 Ziffer 2 BKleingG die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden konnte.

**aa)** Soweit der Kläger geltend macht, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses sei ihm nicht zuzumuten, weil der Beklagte einen Prozessbetrug begangen habe, hat er keine Tatsachen vorgetragen, die diesen rechtlichen Schluss zulassen. Zum einen fehlt es schon an einem Vermögensschaden dadurch dass - wie der Kläger behauptet - der Vorstand das Anerkenntnis erklärt hat, obwohl er später erklärte, es gebe keine Unterlagen. Zum anderen hat der Beklagte später unstreitig Unterlagen herausgegeben. Darüber hinaus ergibt sich aus der Zeitspanne zwischen diesen Vorgängen im Jahr 2014 und der Kündigungserklärung erst drei Jahre später, dass der Kläger selbst die Vorgänge nicht als so schwerwiegend ansah, dass er eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aus diesem Grund als unzumutbar einschätzte.

**bb)** Auch das Unterlassen der Durchsetzung von gesetzlichen Rückbauverlan-



gen betreffend gekündigte Kleingärten rechtfertigt keine Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 8 BKleingG, denn auch dieses Verhalten war dem Kläger nach eigenem Vorbringen bereits seit 2014 bekannt und wurde von ihm nicht zum Anlass für eine unverzügliche Kündigung des Vertragsverhältnisses genommen.

**cc)** Der Kläger hat auch keine Tatsachen vorgetragen, die den Tatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllen, denn den Personen, die die Kleingärten zur Wertermittlung betreten, fehlte es jedenfalls am Vorsatz zu dieser Straftat, weil nicht dargelegt wurde, dass sie nicht wussten, dass die Kleingärtner möglicherweise nicht damit einverstanden waren, dass Dritte die Kleingärten betreten. Darüber hinaus ist aus dem Fehlen von entsprechenden Strafanzeigen der betroffenen Kleingärtner zu schließen, dass diese selbst keinen schwerwiegenden Pflichtverstoß in diesem Verhalten sahen. Es kann deshalb auch offenbleiben, ob der Beklagte Schlösser zu diesen Gärten austauschte. Inwiefern der Beklagte die Kleingärtnerinnen [REDACTED] und [REDACTED] "enteignet" haben soll, ist nicht nachvollziehbar dargelegt worden. So ist weder dargelegt worden, um welche im Eigentum der Gärtnerinnen stehende Gegenstände es ging, noch welche Personen für den Beklagten gehandelt haben sollen. Darüber hinaus fehlt es an der Darlegung, dass der Kläger von diesen Vorgängen in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Kündigungserklärung erfuhr.

**dd)** Die Kündigung kann auch nicht mit Erfolg darauf gestützt werden, dass der Beklagte Pachtverträge nicht an den Kläger herausgegeben hätte. Für die im Jahr 2014 gültigen Verträge folgt aus dem Schreiben des Klägers vom 18.11.2014, dass jedenfalls 151 Verträge übergeben wurden. Selbst wenn darüber hinaus weitere Pachtverträge bestanden hätten, ist nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass deren Anzahl so groß gewesen wäre, dass das bloße Unterlassen ihrer Herausgabe als so schwerwiegende Pflichtverletzung angesehen werden könnte, dass dem Kläger die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden könnte.

Der klägerische Vortrag, der Beklagte habe Pachtverträge, die in den Jahren 2015 und 2016 durch den Beklagten geschlossen wurden, nicht herausgegeben, obwohl er dazu mehrfach schriftlich "u.a. am 21.10.2014 und 18.11.2014" aufgefordert worden sei, ist schon in zeitlicher Hinsicht nicht nachvollziehbar. Soweit es Pachtverträge aus den Jahren 2015 und 2016 betrifft, hat der Kläger gerade nicht dargelegt, wann und wie er deren Herausgabe überhaupt gefordert habe.

Der Kläger hat seine Kündigungserklärung vom 07.10.2016 auch nicht darauf gestützt, dass solche Verträge ohne Rechtsgrundlage durch den Beklagten abgeschlossen worden seien.

**ee)** Die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung ergeben sich auch nicht aus dem vom Kläger gerügten Umstand des Unterlassens der Herausgabe von Bauunterlagen. Der Kläger hat nicht nachvollziehbar dargelegt, wann er welche Bauunterlagen konkret vom Beklagten angefordert hat, ob er die Herausgabe angemahnt hat und warum diese so wichtig sein könnten, dass sie eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen würden.

**ff)** Dasselbe gilt hinsichtlich des Vorwurfs, der erste Vorsitzende des Beklagten habe am Verbandstag Anträge ohne Alleinvertretungsvollmacht gestellt. Die Frage der Vertretungsmacht des ersten Vorsitzenden betrifft in erster Linie das Verhältnis der Mitglieder des Beklagten untereinander und nicht den Kläger. Diesem könnte es allenfalls unzumutbar sein, aus einer fehlenden Vertretungsmacht hervorgehende Ungewissheiten klären zu müssen. Solche hat der Kläger aber nicht dargelegt. Im Übrigen steht es dem Kläger frei, die Vertretungsmacht von Antragstellern auf geeignete Weise zeitnah zu prüfen und dies den Betroffenen rechtzeitig anzukündigen.

Darüber hinaus hat der Kläger nicht dargelegt, dass dieses Verhalten in zeitlich engem Zusammenhang mit der Kündigungserklärung vom 07.10.2016 stand, so dass eine fristlose Kündigung auch insoweit schon deshalb nicht in Betracht kommt.

**gg)** Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses der Parteien könnte für den Kläger möglicherweise unzumutbar sein, wenn im Namen des Beklagten bei der Stadt Wurzen ein Antrag auf Umwandlung des Kleingartengebietes in ein Wohngebiet beantragt worden wäre. Dies hat der Kläger aber nicht dargelegt, so dass keine Tatsachen dafür ersichtlich sind, dass das Verhalten des ersten Vorsitzenden persönlich dem Beklagten zugerechnet werden kann. Der Kläger hat andere Möglichkeiten, sich gegen solche Anträge zu wehren, als das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten fristlos zu kündigen.

**hh)** Auch die nach Anzahl und Umfang nicht näher dargelegte "Genehmigung von zu großen Gartenlauben und Kleintierzucht - z.B. im Kleingarten Nr. ■■■ und ■■■ lässt als solche keinen so schwerwiegenden Pflichtverstoß erkennen, dass schon allein deshalb eine fristlose Kündigung gerechtfertigt wäre. Auch insoweit fehlt es im Übrigen an der Darlegung des Zeitpunkts, zu dem der Kläger davon erfuhr.

ii) Selbst wenn es dem Kläger nicht zuzumuten wäre, weiter mit [REDACTED] als erstem Vorsitzenden des Beklagten zusammenzuarbeiten, würde dies nicht die umgehende fristlose Kündigung gegenüber dem Beklagten rechtfertigen, weil der Kläger andere Möglichkeiten hätte, eine Änderung dieser Situation herbeizuführen.

Auch die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß § 9 BKleingG lagen nicht vor.

Dasselbe gilt für die Voraussetzungen des § 10 BKleingG.

c) Entgegen der Ansicht des Klägers hatte das Amtsgericht die Kündigungserklärung im Schriftsatz vom 09.11.2016 nicht zu berücksichtigen und die ordnungsgemäß geschlossene Verhandlung nicht wiederzueröffnen. Der Kläger hat keine Tatsachen vorgetragen, aufgrund deren die Verhandlung gemäß § 156 Abs.1 oder Abs.2 ZPO wiederzueröffnen gewesen wäre.

Das Amtsgericht hat die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung ausgesprochene und vorgetragene Kündigung vom 09.11.2016 zutreffend gemäß § 296 a ZPO unberücksichtigt gelassen. Das dem Kläger gemäß § 283 ZPO eingeräumte Schriftsatzrecht bis zum 09.11.2016 diente allein der Erwiderung auf den Schriftsatz des Beklagten vom 20.10.2016, nicht aber dem Vortrag neuer Tatsachen im Übrigen.

Das Berufungsgericht hat die Kündigungserklärung dagegen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu berücksichtigen, denn es handelt sich insoweit um ein Gestaltungsrecht, das erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung ausgeübt wurde (BGH Urteil vom 17.10.2018 Az: VIII ZR 212/17 - juris).

Die Kündigungserklärung führt jedoch nicht zum Ende der Vertragsbeziehung, da auch insoweit die Voraussetzungen des § 8 BKleingG nicht vorliegen.

**aa)** Hinsichtlich des "Prozessbetrugs" wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen, die auch hinsichtlich der Kündigungserklärung vom 09.11.2016 gelten.

**bb)** Dies gilt entsprechend hinsichtlich des Unterlassens der Durchsetzung von Beräumungsansprüchen gegenüber Kleingärtnern.

**cc)** Auch hinsichtlich des "Hausfriedensbruchs" wird auf die Ausführungen zur Kündigung vom 07.10.2016 verwiesen, die auch hier entsprechend gelten.

**dd)** Dasselbe gilt für den Vorwurf des Unterlassens der Herausgabe von Pachtverträgen.

**ee)** Dasselbe gilt für den Vorwurf des Unterlassens der Herausgabe von Bauunterlagen. Es fehlt an jeglicher Darlegung eines nachvollziehbaren Sachverhalts.

**ff)** Aus den obigen Ausführungen folgt auch hinsichtlich der Kündigungserklä-

rung vom 09.11.2016, dass das Verhalten des Vorsitzenden der Beklagten am Verbandstag keinen Grund zur fristlosen Kündigung gegenüber dem Beklagten darstellt.

**gg)** Dasselbe gilt hinsichtlich des Antrags bei der Stadt [REDACTED]

**hh)** Wegen des Vorwurfs der Genehmigung zu großer Gartenlauben und Kleintierzucht wird ebenfalls auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

**ii)** Die Planung eines Konkurrenzverbandes zum Kläger, welcher auf das Gebiet der Stadt [REDACTED] begrenzt wäre, rechtfertigt als solche noch keine fristlose Kündigung, denn jedes Mitglied des Klägers hat das Recht unter den gesetzlichen Voraussetzungen seine Mitgliedschaft zu beenden und danach eine neue Verbindung einzugehen. Der Kläger kann dementsprechend seinerseits unter den gesetzlichen Voraussetzungen den Beklagten als Mitglied ausschließen, wie er dies auf die Tagesordnung für die Sitzung des Gesamtvorstands am 08.04.2017 gesetzt und anschließend umgesetzt hat (BB 02 Bl. 215 dA bzw. KB 7). Die Grundsätze des Verbots einer wirtschaftlichen Konkurrenztaetigkeit sind auf gemeinnützige Vereine wie die streitgegenständlichen ohnehin nicht anwendbar.

Auch die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß § 9 BKleingG lagen nicht vor.

Dasselbe gilt für die Voraussetzungen des § 10 BKleingG.

**d)** Der Pachtvertrag wurde durch die Kündigung vom 20.01.2017 nicht beendet, denn die Voraussetzungen für eine wirksame Kündigung liegen nach Aktenlage nicht vor.

**aa) bis ii)** Soweit in dieser Kündigungserklärung die bisherigen Vorwürfe wiederholt werden, wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

**jj)** Soweit der Kläger vorträgt, der Beklagte habe nach Angaben des Beklagtenvertreterers auch in den Jahren 2015 und 2016 Pachtverträge im Namen des Klägers geschlossen, rechtfertigte dies keine fristlose Kündigung, denn zum einen bestand das Recht des Beklagten hierzu aus dem streitgegenständlichen, noch nicht wirksam gekündigten Vertrag fort und zum anderen zeigt der Zeitablauf zwischen der Kenntniserlangung des Klägers im Oktober 2016 und dem Ausspruch der Kündigung erst im Januar 2017, dass der Kläger selbst diesen Umstand als nicht geeignet ansah, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als unzumutbar zu bewerten.

**kk)** Soweit der Kläger vorträgt, der Beklagte habe nicht die vorgegebenen Pachtvertragsformulare verwendet, rechtfertigte dies keine fristlose Kündigung, solange keine vorherige Abmahnung und kein damals daraus drohender Schaden des Klägers nachvollziehbar dargelegt wird.



ll) Dass Herr [REDACTED] seine Tätigkeit für das Präsidium des Klägers eingestellt hatte, nachdem ihm mitgeteilt worden war, dass der Arbeitsvertrag mit der Geschäftsführerin [REDACTED] nicht gekündigt werde, betrifft das Verhältnis des Klägers zu Herrn [REDACTED] nicht aber unmittelbar das Verhältnis des Klägers zum Beklagten, und rechtfertigte deshalb keine Kündigung des streitgegenständlichen Vertrags am 20.01.2017. Ohnehin sind keine Tatsachen dargelegt, aus denen sich ergibt, dass diese Vorgänge im zeitlichen Zusammenhang zu der Kündigungserklärung erfolgten.

mm) Soweit die Kündigung darauf gestützt wurde, dass "eine Kleingärtnerin" sich beschwert habe, da Herr [REDACTED] sie arglistig getäuscht habe, führt dies nicht zur Kündigung, da der Vortrag mangels Namensnennung unsubstantiiert und nicht erwidernsfähig ist.

nn) Eine fristlose Kündigung kann auch nicht mit Erfolg auf eine Strafanzeige gegen ein Vorstandsmitglied des Klägers im Zusammenhang mit - von der Staatsanwaltschaft anschließend festgestellten - "zahlreichen Ungenauigkeiten und Unplausibilitäten" sowie "Pflichtverletzungen" gestützt werden, weil es jedem Mitglied grundsätzlich freisteht bzw. sogar obliegt, vermutete Fehler strafrechtlich überprüfen zu lassen, wenn eine einvernehmliche Klärung nicht möglich war.

Auch die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß § 9 BKleingG lagen nicht vor.

Dasselbe gilt für die Voraussetzungen des § 10 BKleingG.

e) Auch die Kündigungserklärung vom 27.07.2017 ist nicht wirksam, weil die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

aa) Hinsichtlich der Gründung des "Konkurrenzverbandes" wird auf die obigen Ausführungen unter B.) I.) 1.) c) ii) Bezug genommen.

bb) Soweit die Kündigung darauf gestützt wurde, dass der Beklagte "wissentlich falsche Informationen verbreitet" habe, ist zum einen nicht nachvollziehbar dargelegt worden, um welche falschen Informationen es sich konkret handeln soll und inwiefern dies eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen soll. Zum anderen zeigt der Zeitablauf zwischen den Ereignissen und der Kündigungserklärung, dass der Kläger dieses Verhalten selbst nicht als geeignet ansah, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als unzumutbar zu bewerten.

cc) Dies gilt entsprechend für die dargelegten Vorgänge im Zusammenhang mit der Erklärung, der Beklagte könne im eigenen Namen Pachtverträge abschließen. Soweit eine Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt [REDACTED] vom

01.11.2017 genannt wird, erfolgte diese zeitlich erst nach der Kündigungserklärung und ist schon deshalb nicht geeignet, der Kündigung zur Wirksamkeit zu verhelfen. Ohnehin wären die Vorgänge allenfalls dann geeignet eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen, wenn die Informationen des Beklagten wider besseres Wissen erfolgt wären. Hiervon kann aber insbesondere wegen der Einholung rechtlichen Rats durch den Beklagten nicht ohne weiteres ausgegangen werden.

**dd)** Die Weigerung des Beklagten, die vom Kläger geforderten Unterlagen im Original herauszugeben, erfolgte zu Recht, da eine Anspruchsgrundlage für eine Herausgabepflicht bei ungekündigtem Vertrag nicht besteht.

**ee)** Der Vortrag, der Beklagte habe die "Auskunft zur momentanen Nutzung der Kleingartenparzellen" verweigert und der Kläger sei daher nicht in der Lage festzustellen, mit wem er Pachtverträge habe und welche leerstehen, rechtfertigt keine fristlose Kündigung, da nicht nachvollziehbar ist, welche Auskünfte der Kläger konkret benötigte, obwohl ihm zwischenzeitlich Kopien über bestehende Pachtverträge unstreitig übergeben wurden, so dass er von deren Bestand ausgehen konnte, solange er keine anderen Informationen erhalten hat. Informationen über Vertragsänderungen hat er nach Aktenlage nicht angefordert.

**ff)** Hinsichtlich der Erklärung des Rechtsanwalts des Beklagten in seinem Schreiben vom 07.02.2017 gilt das zum Zeitablauf zwischen der Kenntniserlangung und der Kündigungserklärung ausgeführte entsprechend. Darüber hinaus ist dem Schreiben entgegen der Ansicht des Klägers auch nicht zu entnehmen, dass der Beklagte weder tatsächlich noch finanziell in der Lage sei, die Verpflichtung "zur vertragsgemäßen Nutzung der Pachtsache" zu erfüllen.

**gg)** Eine fristlose Kündigung ist auch nicht im Hinblick auf die dargelegte Verweigerung des Beklagten gerechtfertigt, Auskunft darüber zu geben, ob er überschuldet sei. Eine Anspruchsgrundlage für ein solches Auskunftsverlangen ohne konkrete Hinweise auf eine Überschuldung ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, insbesondere ist nicht nachvollziehbar, aus welchen konkreten Gründen in welchen konkreten Einzelfällen der Beklagte verpflichtet sein sollte, Räumungskosten zu übernehmen.

**hh)** Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung liegen auch nicht insoweit vor, als diese darauf gestützt wurde, dass der Beklagte alte Unterpachtvertragsmuster genutzt habe. Der Kläger hat nicht nachvollziehbar dargelegt, dass er dies erstmals im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Kündigungserklärung erfahren habe. Kopien von Pachtverträge waren ihm bereits deutlich früher

übergeben worden.

**ii)** Die Kündigung vom 27.07.2017 wurde nicht darauf gestützt, dass der Beklagte Unterpachtverträge mit Kleingärtnern im eigenen Namen statt im Namen des Klägers abschloss.

**jj)** Die Verwendung eines Vertragsmusters, das noch nicht existierte, als [REDACTED] Vertragspartnerin wurde, rechtfertigt keine fristlose Kündigung, weil der Beklagte nachvollziehbar erklärt hat, dass dies geschah, weil der Vertrag nicht aufgefunden werden konnte, und weil der Beklagte mit Frau [REDACTED] ein korrektes Vertragsexemplar erstellt hat, als dies gerügt worden war. Die Pflichtverletzung ist jedenfalls nicht so gravierend, dass die fristlose Kündigung des ganzen Vertrages gerechtfertigt wäre. Der Kläger hat sich auch nicht zum Zeitablauf zwischen der Feststellung und der Kündigungserklärung geäußert.

**kk)** Auf andere Gründe wurde die Kündigung vom 27.07.2017 nicht gestützt.

Auch die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß § 9 BKleingG lagen nicht vor.

Dasselbe gilt für die Voraussetzungen des § 10 BKleingG.

**f)** Der streitgegenständliche Vertrag wurde auch nicht durch die im Schriftsatz vom 16.10.2020 erklärte Kündigung beendet.

**aa)** Da die Kündigungserklärung auf Seite 8 des Schriftsatzes vom 16.10.2020 mit dem Wort "daher" begründet wird, ist nicht völlig klar, ob sie lediglich auf den im Absatz zuvor genannten Umstand gestützt werden soll oder auch auf denjenigen, der im vorletzten Absatz zuvor geschildert wird. Selbst wenn aber hiervon ausgegangen würde, wäre der Umstand, dass der Beklagte nach Angaben seines Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung am 26.10.2016 Pachtverträge abgeschlossen haben soll, obwohl ihm die Verwaltungsvollmacht entzogen worden sein soll, wegen des Zeitablaufs von rund vier Jahren zwischen Kenntniserlangung und Kündigungserklärung nicht geeignet, eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zu rechtfertigen.

**bb)** Dass der Beklagte in der Zeit vor dem Urteil des OLG Dresden über die Frage der Wirksamkeit der Kündigung des Vertragsverhältnisses der Stadt [REDACTED] mit dem Kläger in Absprache mit der Stadt [REDACTED] als letztlich berechtigter Grundstückseigentümerin Verträge im eigenen Namen statt im Namen des Klägers abschloss, ist wegen der Schwierigkeit der zu beurteilenden Rechtsfragen und der unterschiedlichen Bewertung durch verschiedene Berufsjuristen nicht als derart schwerwiegender Verstoß gegen vertragliche Pflichten zu werten, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses des Klägers mit



dem Beklagten als unzumutbar zu bewerten wäre.

**cc)** Die Kündigungserklärung ist auch nicht gemäß § 8 Abs.1 Nr.1 BKleingG wirksam. Der Kläger hat nicht nachvollziehbar dargelegt, dass der Beklagte 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 hat. Der Kläger hat schon nicht nachvollziehbar dargelegt, wie hoch die Pacht ist und woraus sich dies ergibt. Darüber hinaus hat der Kläger im Gegensatz zu den Jahren zuvor keine Rechnungen über die Jahrespacht ausgestellt, was der Fälligkeit entgegenstehen dürfte. Zudem hat der Kläger nicht dargelegt, dass innerhalb von zwei Monaten nach der Mahnung vom 05.11.2020, mithin bis zum 05.01.2021, die geforderte Zahlung nicht eingegangen sei. Da er nach den allgemeinen Grundsätzen der Darlegungs- und Beweislast die Voraussetzungen der Kündigung darzulegen hat, geht sein Schweigen zu seinen Lasten. Soweit er sich auf das Unterlassen der Zahlung für das Jahr 2021 stützt, steht einer fristlosen Kündigung entgegen, dass die Nachfrist für die Zahlung, welche mit Schreiben vom 11.02.2021 gesetzt wurde, noch gar nicht abgelaufen ist. Das Gericht hatte den Kläger im Übrigen bereits mit Verfügung vom 24.10.2020 darauf hingewiesen, dass allein ein Zahlungsverzug nicht die Voraussetzungen einer Kündigung gemäß § 8 Ziffer 1 BKleingG erfüllt.

**g)** Die Kündigungserklärung im Anwaltsschriftsatz vom 04.11.2020, welche auf das Unterlassen der Auskunft und Vorlage der ab 2017 geschlossenen Verträge gestützt wird, ist schon deshalb kein Grund zur fristlosen Kündigung, weil der Kläger dem Beklagten mit außergerichtlichem Schreiben vom selben Tag (Anlage KB 33 und identisch Anlage KB 37) hierzu eine Frist bis zum 20.11.2020 eingeräumt hatte, die noch nicht abgelaufen war, als die Kündigung erklärt wurde.

**h)** Die außergerichtliche Kündigungserklärung im Schreiben vom 21.11.2020 wurde mit Wirkung zum 30.11.2021 ausgesprochen, so dass sie schon deswegen jedenfalls bisher ebenfalls nicht zum Ende des Vertragsverhältnisses führte.

**i)** Die Kündigungserklärung vom 21.01.2021 führt nicht zur fristlosen Beendigung des Vertragsverhältnisses, denn die in dem Schreiben genannten Kündigungsgründe lagen bereits vor, als der Kläger die Kündigung vom 21.11.2020 erklärte. Er brachte damit zum Ausdruck, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum 30.11.2021 aus diesen Gründen nicht als unzumutbar zu bewerten und ist an diese Wertung gebunden.

Einer Herausgabepflicht gemäß § 667 BGB steht entgegen, dass das dem Beklagten in dem Vertrag der Parteien übertragene Geschäft in der Weiterverpachtung besteht und deshalb die



spezielleren Regelungen für solche Rechtsgeschäfte zur Anwendung kommen, welche die Regelungen des Auftrags verdrängen.

(2)

Der Hilfsantrag unter Antrag 1) ist zwar gemäß § 264 Nr.2 ZPO zulässig, er ist aber unbegründet und die Klage, die noch nicht Gegenstand des Rechtsstreits in erster Instanz war, ist abzuweisen.

a) Dem Kläger steht kein Anspruch auf Übergabe von Kopien aller Pachtverträge zu, insbesondere ergibt sich ein solcher Anspruch nicht ausdrücklich aus dem Vertrag. Der Kläger könnte zwar einen Anspruch darauf haben, über die in seinem Namen mit den Kleingärtnern abgeschlossenen Verträge Auskunft zu erhalten. Es könnte auch sein, dass er nicht nur einen Anspruch auf Auskunft, sondern auch einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Vertragsunterlagen hat. Es ist aber schon zweifelhaft, ob der Beklagte verpflichtet ist, über die Einsichtsgewährung hinaus auf eigene Kosten Kopien anzufertigen und diese dem Kläger endgültig zu überlassen. Jedenfalls besteht ein solcher Anspruch nicht ohne konkreten Anlass zu jedem Zeitpunkt. Es kommt vielmehr darauf an, ob der damit für den Beklagten verbundene Aufwand jeweils durch ein entsprechendes Interesse des Klägers gerechtfertigt ist. Dies ist für den erhobenen Anspruch auf Übergabe von Kopien aller Pachtverträge nicht gegeben, denn es ist unstreitig, dass der Beklagte dem Kläger bereits mehrmals Pachtverträge zur Verfügung gestellt hat, so dass der Kläger darüber bereits Kenntnis erlangt und daher kein berechtigtes Interesse an einer Wiederholung der Vorlage der Verträge hat. Ein berechtigtes Interesse kommt allenfalls insoweit in Betracht, als der Kläger die Kenntnis der Pachtverträge verloren hat, weil sie sich - etwa durch Neuabschluss oder Beendigung - geändert haben oder weil er aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, seine Unterlagen verloren hat. Hierzu hat der Kläger aber nichts vorgetragen.

b) Ihm steht auch kein Anspruch auf die Überlassung von Kopien aller Kleingartenakten insbesondere Bauunterlagen und Baugenehmigungen betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage [REDACTED] zu. Auch ein solcher Anspruch ist im Vertrag nicht ausdrücklich geregelt. Der Beklagte ist gemäß § 5 des Vertrages zwar zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verpflichtet und er wird dem Kläger hierüber auch die erforderlichen Auskünfte erteilen müssen. Darüber hinaus mag er verpflichtet sein, dem Kläger Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die erforderlich sind, um zu überprüfen, ob die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt ist, möglicherweise auch in die Kleingartenakten. Die Überlassung von vollständigen Kopien der Kleingartenakten ist hierfür aber nach Aktenlage nicht erforderlich.

c) Dies gilt entsprechend für den geltend gemachten Anspruch auf Überlassung von Kopien sämtlicher Abmahnungen und Kündigungen betreffend Kleingärten in der Kleingartenanlage

\_\_\_\_\_ und für die geltend gemachten Ansprüche auf Überlassung von Kopien aller Übernahmeerklärungen/ Übergabeverträge von Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage \_\_\_\_\_ aller Parzellenpläne betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage \_\_\_\_\_ und aller Leitungs- und Wegepläne betreffend Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage \_\_\_\_\_.

## 2.)

Die Berufung ist auch zurückzuweisen, soweit der Kläger die Räumung der Kleingartenanlage, die anschließende Herausgabe der geräumten Kleingartenanlage und die Übergabe von Schlüsseln zu den Kleingärten fordert, denn der Beklagte ist im Rahmen des fortgeltenden "Vertrag zur Wahrnehmung der Verwaltung der Pachtfläche (Verwaltungsvertrag)" zum weiteren Besitz berechtigt.

## 3.)

Die Berufung ist darüber hinaus zurückzuweisen, soweit der Kläger die Entfernung von Baulichkeiten und Pflanzen in den nicht mehr verpachteten Kleingärten fordert, denn im Rahmen der Verwaltung und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtfläche liegt es grundsätzlich zunächst in der Entscheidung des Beklagten, ob er sich zunächst um die Übernahme der Kleingärten durch neue Pächter im ungeräumten Zustand bemüht oder versucht, gütlich eine Räumung durch den bisherigen Pächter zu erreichen.

## 4.)

Die Berufung bleibt auch ohne Erfolg und ist zurückzuweisen, soweit der Kläger die Freistellung von den Rechtsanwaltskosten fordert, denn die außergerichtliche Tätigkeit der Rechtsanwältin war mangels Ansprüchen keine zur Rechtsdurchsetzung geeignete Maßnahme.

## III.)

Der Kläger trägt die Kosten der Berufung gemäß § 97 ZPO und die durch die Klageerweiterung in zweiter Instanz verursachten Kosten gemäß § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr.10, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 41 Abs.2, 43, 45 Abs.1, 47, 48 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO. Dabei wurde der Klageantrag zu 1) mangels anderer Anhaltspunkte mit 1.000,00 € berücksichtigt, der Klageantrag zu 2) mit der Jahrespacht nach dem Vertrag gemäß Anlage K

1 in Höhe von 5.341,98 € und der Klageantrag zu 3) mangels anderer Anhaltspunkte ebenfalls mit 1.000,00 €. Der Hilfsantrag bleibt gemäß § 45 Abs.1 Satz 3 GKG unberücksichtigt; für den Antrag zu 4) gilt dies gemäß § 43 Abs.1 GKG.

██████████  
Richterin am Landgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift:  
Leipzig, 23.02.2021



Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle