



# Vermeidung von Zahlungsausfällen für Kleingärtnervereine

Matthias Schreiter

Mediator Dipl.-Jur.

Anwaltskanzlei Cornelia Gärtner

Seminar in Parchim am 08. Oktober 2016

# Rechnungslegung und Mahnverfahren der Kleingärtnervereine

- Rechnungslegung entsprechend den Beschlüssen vom Verein und dem Kleingarten-Pachtvertrag
- außergerichtliches und gerichtliches Mahnverfahren
- Rücklagenbildung und Sicherheiten

# Rechtliche Grundlagen für die Rechnungslegung

- **Satzung und Beschlüsse vom Verein (z.B. Finanzordnung)**
  - Aufnahmebeitrag, Mitgliedsbeitrag, Umlagen u.a.
- **Kleingarten-Pachtvertrag**
  - Pacht, Umlagen, Sicherheiten, Kosten für Strom und Wasser oder Verwaltungskosten (**wenn Pächter kein Mitglied ist**) u.a.

# Außergerichtliches Mahnverfahren

## Voraussetzungen:

- Ordnungsgemäße Rechnungslegung durch Verein
- Zustellung der Rechnung an den Pächter
- Pächter hat das Zahlungsziel nicht eingehalten

# §§ 286 (1) und (2) BGB

## Verzug des Schuldners

- (1) Leistet der Schuldner auf eine Mahnung des Gläubigers nicht, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, so kommt er durch die Mahnung in Verzug. Der Mahnung stehen die Erhebung der Klage auf die Leistung sowie die Zustellung eines Mahnbescheids im Mahnverfahren gleich.
- (2) Der Mahnung bedarf es nicht, wenn
  1. für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
  2. der Leistung ein Ereignis vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt,
  3. der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert,
  4. aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der sofortige Eintritt des Verzugs gerechtfertigt ist.

# §§ 286 (3) bis (5) BGB

## Verzug des Schuldners

(3) Der Schuldner einer Entgeltforderung kommt spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung leistet; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, nur, wenn auf diese Folgen in der Rechnung oder Zahlungsaufstellung besonders hingewiesen worden ist. Wenn der Zeitpunkt des Zugangs der Rechnung oder Zahlungsaufstellung unsicher ist, kommt der Schuldner, der nicht Verbraucher ist, spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Empfang der Gegenleistung in Verzug.

(4) Der Schuldner kommt nicht in Verzug, solange die Leistung infolge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat.

(5) Für eine von den Absätzen 1 bis 3 abweichende Vereinbarung über den Eintritt des Verzugs gilt § 271a Absatz 1 bis 5 entsprechend.

## Verzugszinsen und sonstiger Verzugsschaden §§ 288 (1) bis (4) BGB

(1) Eine Geldschuld ist während des Verzugs zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

(2) Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz für Entgeltforderungen neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

(3) Der Gläubiger kann aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangen.

(4) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

## Verzugszinsen und sonstiger Verzugsschaden §§ 288 (5) und (6) BGB

(5) Der Gläubiger einer Entgeltforderung hat bei Verzug des Schuldners, wenn dieser kein Verbraucher ist, außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 Euro. Dies gilt auch, wenn es sich bei der Entgeltforderung um eine Abschlagszahlung oder sonstige Ratenzahlung handelt. Die Pauschale nach Satz 1 ist auf einen geschuldeten Schadensersatz anzurechnen, soweit der Schaden in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist.

(6) Eine im Voraus getroffene Vereinbarung, die den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf Verzugszinsen ausschließt, ist unwirksam. Gleiches gilt für eine Vereinbarung, die diesen Anspruch beschränkt oder den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf die Pauschale nach Absatz 5 oder auf Ersatz des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ausschließt oder beschränkt, wenn sie im Hinblick auf die Belange des Gläubigers grob unbillig ist. Eine Vereinbarung über den Ausschluss der Pauschale nach Absatz 5 oder des Ersatzes des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ist im Zweifel als grob unbillig anzusehen. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn sich der Anspruch gegen einen Verbraucher richtet.

## Anrechnung auf Zinsen und Kosten

### §§ 367 BGB

- (1) Hat der Schuldner außer der Hauptleistung Zinsen und Kosten zu entrichten, so wird eine zur Tilgung der ganzen Schuld nicht ausreichende Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet.
- (2) Bestimmt der Schuldner eine andere Anrechnung, so kann der Gläubiger die Annahme der Leistung ablehnen.

#### Empfehlung:

Die Aufrechnung dem Mitglied/Pächter grundsätzlich zum Nachweis in Schriftform mitteilen!

# Freundliche mündliche oder schriftliche Erinnerung

Damit spart sich der Vorstand viel zeitlichen und finanziellen Aufwand. Oft wird der Zahlungstermin durch die Mitglieder/Pächter nur aus Nachlässigkeit versäumt. Es kann z.B. auch eine Erinnerung per E-Mail (**Datenschutz beachten!**) erfolgen.

Kann das Mitglied/der Pächter in Folge seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse (**Nachweis dafür erforderlich!**) nicht fristgerecht zahlen, sollte eine

**Ratenzahlungsvereinbarung in schriftlicher Form**

mit festgesetzten Zahlungsraten und -terminen und ggf. auch vorhandenen Sicherheiten (z.B. Gartenlaube) abgeschlossen werden (**vgl. dazu beigefügte Vereinbarung**).

## (Deutliche) Mahnung

Sollte die Erinnerung nicht ausgereicht haben, muss rechtlich wirksam gemahnt werden.

Dabei ist eine Mahnung völlig ausreichend, da sich das Mitglied/der Pächter bereits durch die Nichteinhaltung der Zahlungsfrist auf der Rechnung/Kleingarten-Pachtvertrag in Verzug befindet.

# Was beinhaltet eine Mahnung?

Aus der Mahnung sollte insbesondere hervorgehen:

- woraus die Zahlungsverpflichtung resultiert
- welcher Betrag geschuldet ist
- letzter Zahlungstermin (ggf. Hinweis auf ein mögliches gerichtliches Mahnverfahren, wenn Zahlungsverzug fortbesteht)
- die im Verein hinzukommenden (pauschalen) Mahngebühren

**Vgl. dazu das Muster einer Mahnung**

# Gerichtliches Mahnverfahren

- insbesondere dann geeignet, wenn Geldforderungen unstreitig sind und Mitglied/Pächter bisher nicht reagiert hat;
- auch möglich zur Sicherung der Ansprüche bei Teilzahlungen;
- ggf. vorher noch Mahnung durch Rechtsanwalt oder durch Inkassofirma
- Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides
- Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides

## Beachte:

im Bestreitensfall ist das Klageverfahren erforderlich (z.B. wenn Mitglied/Pächter Widerspruch gegen Mahnbescheid eingelegt hat)

# Verjährungshinweis!

Mit Ablauf des 31.12. eines jeden Jahres verjähren alle Zahlungsansprüche des täglichen Geschäftsverkehrs, die der **regelmäßigen Verjährungsfrist (3 Jahre)** unterliegen.

Zum 31.12.2016 verjähren also die Forderungen vom Verein, die 2013 entstanden sind.

# Was bedeutet Verjährung?

Das bedeutet, dass sich nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Frist von 3 Jahren (Regelverjährungsfrist) für Forderungen aus Kleingarten-Pachtverträgen oder aus Forderungen nach dem Vereinsrecht der Pächter/ das Mitglied vom Verein sich auf die Verjährung seiner Schuld berufen und die Erfüllung des Anspruchs verweigern kann.

Der Verein kann seinen Anspruch nicht mehr erfolgreich gerichtlich durchsetzen – obwohl dieser rechtlich gesehen weiterhin besteht –, wenn sich der Schuldner auf die Verjährung beruft. **Mahnungen – mündlich oder schriftlich – können die Verjährung niemals verhindern.**

Zahlt der Schuldner nach Erhalt einer Mahnung eine Rate, hat dies den Vorteil, dass die Verjährung unterbrochen wird und ab der Zahlung erneut 3 Jahre laufen, ohne dass die Forderung verjährt.

# Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung

- Auftrag an den Gerichtsvollzieher zur Sachpfändung/Vermögensauskunft
- Lohnpfändung
- Kontopfändung
- Pfändung von Genossenschaftsanteilen
- Pfändung der Mietkaution

**Beachte: Dafür besteht ein Formularzwang!**

## Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 8 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz

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 ...

## **Forderung auf Räumung und Herausgabe der Parzelle**

**dazu den konkreten Kleingarten-Pachtvertrag immer prüfen, z.B.:**

„Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit einem Folgepächter kein Pachtvertrag zustande kommt/oder sich Folgepächter und Pächter nicht über eine Übereignung der Baulichkeiten, bauliche Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs einigen, ist der Pächter verpflichtet den Kleingarten vollständig beräumt (Entfernung aller Baulichkeiten, bauliche Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs) an den Verpächter zurückzugeben.“

# Inbesitznahme der Parzelle durch Verein = **Verbotene Eigenmacht!**

Wenn der Pächter die Parzelle nicht beräumt an den Verpächter herausgibt, ist eine Räumungsklage erforderlich.

Ansonsten Gefahr von Schadenersatzansprüchen durch Pächter bzw. Nachpächter, da **keine Eigentumsübergang!**

Soweit ein Räumungstitel vorliegt, **im Interesse der Schadenminderung**  
Antrag an Gerichtsvollzieher zur Räumung der Parzelle gemäß §§ 885 a,  
885 Abs. 1 ZPO

## Welche Kosten?

Gerichtskosten und ggf. Rechtsanwaltskosten

Gerichtsvollziehergebühren und ggf. Kosten für Schlüsseldienst  
sowie ggf. Kosten für Einlagerung

# Der Verein als Gläubiger im Insolvenzverfahren

- Prüfung angeraten bei Abschluss eines Kleingarten-Pachtvertrages sowie bei Zahlungsverzug unter

[www.insolvenzbekanntmachungen.de](http://www.insolvenzbekanntmachungen.de)

- Regelmäßige Prüfung, soweit ein Schuldtitel vorliegt

Seit dem 01.01.1999 trat die Insolvenzordnung in Kraft mit dem Grundsatz des:

## § 286 InsO

„Ist der Schuldner eine **natürliche Person**, so wird er nach Maßgabe der §§ 287 bis 303 InsO von den im Insolvenzverfahren nicht erfüllten Verbindlichkeiten gegenüber den Insolvenzgläubigern befreit.“

# Ablauf Verbraucherinsolvenzverfahren

## Außergerichtlicher Einigungsversuch

(zwingend vorgeschrieben – Bescheinigung durch Rechtsanwälte, Steuerberater und geeignete Stellen – Schuldnerberatung nachweisen)

wenn außergerichtlicher Einigungsversuch scheitert

## gerichtlicher Einigungsversuch (fakultativ)

wenn gerichtlicher Einigungsversuch scheitert

## Insolvenzverfahren

möglich

# Forderungsdurchsetzung im Insolvenzverfahren

- **ggf. außergerichtliches Schuldenbereinigungsverfahren nach InsO bei Verbraucherinsolvenz**  
(Entscheidung ist abhängig, ob Pachtverhältnis noch besteht oder nicht!)
- **Anmeldung zur Insolvenztabelle nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens**  
(Bei Forderungsverzicht ist Beschluss der Mitgliederversammlung angeraten!)
- **Forderung ist nach Erteilung der Restschuldbefreiung nicht mehr durchsetzbar.**  
(Ausnahme: Geltendmachung als vorsätzlich unerlaubte Handlung z.B. Eingehungsbetrug)

# Was und wie ist anzumelden?

1. Hauptforderung
2. Zinsen
3. Kosten

bis zum Tag der Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Entsprechende Nachweise (z.B. Kleingarten-Pachtvertrag, Rechnungen, Vollstreckungsbescheid, Urteil und ggf. Zwangsvollstreckungskosten) sind beizufügen!

# Was passiert mit einem Kleingarten im Insolvenzverfahren?

Bei der Gartenlaube, sonstigen Baulichkeiten und dem pflanzlichen Aufwuchs, die sich im Eigentum des Insolvenzschuldners befindet, handelt es sich um verwertbares Vermögen und ist durch den Insolvenzverwalter zur Masse zu ziehen.

Ein Insolvenzverfahren ist keine Kündigungsgrund für den Verpächter, aber der Insolvenzverwalter kann im Interesse der Verwertung ordentlich den Kleingarten-Pachtvertrag für den Insolvenzschuldner kündigen.

# Wie kann Verein neue Forderungen durchsetzen?

**Neue** Schulden  
zu  
**alten** Konditionen!

# Was ist möglich für den Verein?

1. Titulierung von Forderungen und alle Maßnahmen der Zwangsvollstreckung

Problem: pfändbarer Anteil am Einkommen steht dem Insolvenzverwalter/Treuhänder zu!

2. Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**ANWALTSKANZLEI**

*Cornelia Gärtner*

Mediator Dipl.-Jur. Matthias Schreiter

Friedhofsweg 44a  
18057 Rostock

Telefon : +49 (0)381 492 31 30

Telefax : +49 (0)381 492 31 29

e-Mail : [kanzlei.gaertner@t-online.de](mailto:kanzlei.gaertner@t-online.de)