

Rechtssicherer Zugang von Schreiben

Der Nachweis des Zugangs von Schreiben ist für bestimmte Vorgänge unerlässlich. Nachfolgend erhalten Sie einige Tipps und Hinweise zum Thema.

Wir stehen immer wieder vor der Situation, dass wir unseren Pächtern Schriftstücke zukommen lassen und im Streitfall auch den Nachweis erbringen müssen, dass diese zugegangen sind. Die Erfahrung zeigt, dass seitens der Pächter immer wieder behauptet wird, „nie ein Schreiben“ des Vereins erhalten zu haben. Auf was Sie hier achten müssen, zeigen wir Ihnen in dem nachfolgenden Beitrag.

Welche Schreiben sind überhaupt rechtlich relevant?

Die Jahresrechnung zeigt dem Pächter, welchen Betrag er aus welchem Grund zahlen muss. Da die Jahresrechnung auch die Pacht umfasst, ist diese relevant für eine Kündigung nach § 8 Nr. 1 BKleingG. Wichtiger in diesem Zusammenhang ist jedoch die Mahnung, da das Gesetz hier auf diese abstellt. Nach § 8 Nr. 1 BKleingG kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn 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.

Auch für die ordentliche Kündigung kommt es auf den Zugang der entsprechenden Schreiben (Abmahnung und Kündigungsschreiben) an.

Warum ist der Zugang überhaupt so wichtig?

Wird das Pachtverhältnis gekündigt und es schließt sich ein Räumungsprozess an, muss der Verein als Verpächter beweisen, dass die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Das bedeutet, dass bei einer fristlosen Kündigung die Mahnung und im Fall der ordentlichen Kündigung die Abmahnung zugegangen sein muss. Wenn Sie im Prozess behaupten, dass dies der Fall war, reicht es prozessual aus, wenn der gekündigte Pächter pauschal behauptet, dass dies eben nicht der Fall war; er „bestreitet dies“. Nun besteht die Situation, dass derjenige, der etwas möchte, beweisen muss, dass alle Voraussetzungen bestehen. Hier muss also der Verein beweisen, dass die Schreiben auch „zugegangen“ sind und damit die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen.

Wie gelingt der Beweis?

Im Prozess kann das Gericht Zeugen anhören oder sich Urkunden vorlegen lassen. Nur damit

können Sie beweisen, dass die Schreiben auch tatsächlich zugegangen sind.

Der Zeuge ist hier der Bote. Sie können also jemanden losschicken, um die (Ab-)Mahnung übergeben zu lassen.

Hinweis: Achten Sie darauf, dass dies kein Vorstandsmitglied erledigt, da Vorstandsmitglieder i. S. d. § 26 BGB nicht als Zeugen gehört werden können.

Möglich wäre es jedoch, Mitglieder des erweiterten Vorstands oder andere Gartenfreunde damit zu beauftragen.

Damit dieser Bote auch vor Gericht bestätigen kann, dass er das Schreiben übergeben hat, müssen Sie es ihm vorher auch zum Lesen geben. Fragen Sie ihn danach, um was für ein Schreiben es sich handelt. Der Bote muss sich dann später notieren, wann er das Schreiben in den Briefkasten des Pächters eingeworfen hat. Diese Notiz nehmen Sie dann zu den Akten.

Der „Urkundenbeweis“ gelingt Ihnen, wenn Sie einen Gerichtsvollzieher mit der Zustellung beauftragen. Auch dies hört sich komplizierter an, als es ist. Die Zustellung per Gerichtsvollzieher bietet sich an, wenn Sie keine Möglichkeit haben, einen Boten zu beauftragen, da der Pächter vielleicht in einem anderen Ort wohnt.

Hierzu müssen Sie das Schreiben, welches Sie zustellen möchten, an den zuständigen Gerichtsvollzieher senden.

Hinweis: Den zuständigen Gerichtsvollzieher finden Sie hier: www.gerichtsvollzieher.nrw.de. Die Kosten belaufen sich auf ca. 20 Euro. Nach der Zustellung erhalten Sie eine Zustellungsurkunde, welche Sie später im Prozess vorlegen können.

Fazit

Entgegen landläufigen Meinungen bieten nur diese beiden Zustellmöglichkeiten die rechtssichere Möglichkeit, den Zugang zu beweisen. ■

RA Michael Röcken, Bonn



Der Nachweis des Zugangs von Schreiben ist für bestimmte Vorgänge unerlässlich.