

Kündigung des Pachtvertrages und mögliche Schritte danach (Teil I)

Dem Pächter muss nach der Abmahnung inhaltlich klar sein, welche Veränderungen er auf der Parzelle bewirken muss, um innerhalb der ihm gesetzten Frist wieder einen vertragsgerechten Zustand zu erreichen, sodass er dem Kündigungsrisiko entgeht.

Der folgende Beitrag befasst sich mit den Voraussetzungen für die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages nach den Vorschriften der §§ 8 und 9 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und mit der Verfahrensweise in gerichtlichen Verfahren, die sich möglicherweise anschließend ergeben. Daneben geht es um die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung aus ergangenen entsprechenden Gerichtsurteilen.

Sowohl die Normen des § 8 des BKleingG als auch die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BKleingG eröffnen dem Verpächter die Möglichkeit, einen Kleingartenpachtvertrag zu kündigen. Beide Vorschriften setzen voraus, dass der Pächter Pachtvertragspflichtverletzungen begeht.

Während es sich im Falle des § 8 BKleingG um eine fristlose Kündigungsmöglichkeit handelt, spricht § 9 Abs. 1 Nr. 1 die Möglichkeit der ordentlichen Vertragskündigung, die nach 19 Abs. 2 nur für den 30. November eines jeden Jahres zulässig ist, an.

Zu § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG

Zunächst zu § 9 Abs. 1 Nr. 2. Der Gesetzestext lautet:

„Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht-kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.“

Der in der Praxis am häufigsten vorkommende Fall ist die nicht kleingärtnerische Nutzung des gepachteten Grundstücks. Zeigen sich solche Bewirtschaftungsmängel, dann kommt es - im Hinblick auf die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Nr. 1, wonach die Kündigung spätestens am 3. Werktag im August dem Pächter zugegangen sein muss - für den Verpächter darauf an, möglichst frühzeitig im laufenden Jahr die ungenügende Bewirtschaftungssituation zu beanstanden, denn nach der Vorschrift des 19 Abs. 1 Nr. 1 ist dem Pächter bei erheblichen Bewirtschaftungsmängeln eine angemessene Frist zu deren Beseitigung zu setzen.

Ist die Frist nicht ausreichend lang bemessen, könnte eine gleichwohl rechtzeitige - also eine spätestens am 3. Werktag im Monat August dem Pächter zugegangene - Kündigung unwirksam sein. Normalerweise zeigen sich die erheblichen Bewirtschaftungsmängel bereits nach der Entfaltung der vollen Vegetationsperiode; das ist spätestens Ende Mai/Anfang Juni der Fall. Mahnt der Verpächter den Pächter bereits zu diesem Zeitpunkt, so bleibt ein genügend langer Zeitraum für die Fristsetzung zur Beseitigung der Bewirtschaftungsmängel.

Diese Fristen können dann durchaus bis Anfang/Mitte Juli gesetzt werden. Nach Möglichkeit sollten sie aber zeitlich nicht länger ausgedehnt werden, damit noch genügend Zeit für die evtl. notwendig werdende Absetzung und Zustellung der Kündigungserklärung verbleibt, die - wie erwähnt - spätestens am 3. Werktag im Monat August dem Pächter zugegangen sein muss.

Die Abmahnung muss nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG in Textform abgegeben werden.

Dabei sind allgemeine Formulierungen wie „Der Zustand des Gartens entspricht nicht den vertraglichen Bestimmungen“ oder „Der Garten wird nicht kleingärtnerisch bewirtschaftet“ nicht ausreichend. Vielmehr muss die Abmahnung ausreichend detailliert die im einzelnen zu beanstandenden Umstände aufführen. Zugleich muss dem Pächter innerhalb einer angemessenen Frist aufgegeben werden, die konkret benannten Missetände zu beseitigen.

Der Pächter muss jedenfalls aus der Abmahnung erkennen können, welche Bewirtschaftungsmissstände er bis wann zu beseitigen hat. Eine Orientierung für die Formulierung der Abmahnung gibt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) v. 17.06.2004 (Az. III ZR 281/03) vor. Mit dieser Entscheidung hat der BGH zum Verständnis des §1 Abs. 1 Ziff. 1 des BKleingG klargestellt, dass

- a) eine Kleingartenanlage nicht voraussetzt, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt werden muss,
- b) es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitträgt und
- c) dies in der Regel anzunehmen ist, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird, wobei Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen könnte.

Die Abmahnung müsste bei gänzlich fehlendem Obst- und Gemüseanbau bzw. bei zu geringem Umfang desselben zumindest zum Ausdruck bringen, dass auf mindestens einem Drittel der Fläche der Parzelle der Obst- und Gemüseanbau betrieben werden muss, dieser Zustand derzeit aber nicht auf der Parzelle zu vermerken ist und deshalb die Anbaufläche für Obst und Gemüse auf mindestens ein Drittel der Fläche der Parzelle erweitert werden muss und die Parzelle im übrigen zumindest vom Wildwuchs befreit wird (sofern Pflegemaßnahmen über längere Zeit gänzlich unterblieben sind und sich die Parzelle tatsächlich von Wildwuchs überwuchert präsentiert). Der Hinweis auf die vorerwähnte Entscheidung des BGH wäre zudem durchaus zweckdienlich. Dem Pächter muss jedenfalls nach der Abmahnung inhaltlich klar sein, welche Veränderungen er auf der Parzelle bewirken muss, um innerhalb der ihm gesetzten Frist wieder einen vertragsgerechten Zustand zu erreichen, sodass er dem Kündigungsrisiko entgeht.

Zu beachten ist auch, dass die Abmahnung gegenüber allen Pächtern der Parzelle ausgesprochen wird. In der Praxis kommt es häufig vor, dass die Kleingartenparzellen durch mehrere Personen gepachtet sind, so z.B. durch Eheleute, durch Lebenspartner nicht ehelicher Lebensgemeinschaften oder durch Partner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (weitere Konstellationen wären denkbar). In solchen Fällen kristallisiert sich häufig nur eine Person als Ansprechpartner für den Vereinsvorstand heraus.

In der weiteren Folge wird dann mitunter übersehen, dass nicht nur diese Person Partner des Pachtvertrages ist, und die Abmahnung oder später die Kündigung (im übrigen auch die Jahresrechnungen) nur an denjenigen adressiert der dem Vereinsvorstand regelmäßig als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Ein solcher Bearbeitungsfehler in Rahmen des Ausbringens der Abmahnung/der Kündigung würde von vornherein zu deren Unwirksamkeit führen. Es ist also sehr sorgfältig (durch Einsichtnahme in den Pachtvertrag) darauf zu achten, dass an jeden

Pächter der Parzelle die Abmahnung (und ggf. die später auszusprechende Kündigung) adressiert und ausgebracht wird.

Im Streitfall über die Wirksamkeit der Abmahnung und Kündigung muss der Verpächter aber nicht nur nachweisen können, dass die vor genannten Erklärungen an jede Pächter der Parzelle abgesetzt worden sind, sondern es muss auch der Nachweis geführt werden können, dass jeder Pächter der Parzelle die Abmahnung/Kündigung tatsächlich erhalten hat. Um den Zugang des Schriftstück belegen zu können, werden regelmäßig das so genannte Einwurf-Einschreiben oder Einschreiben mit Rückschein genutzt. Viele Vereine nutzen auch die Zustellmöglichkeit per Bote.

Ist die dem Pächter gesetzte Frist zur Behebung der Bewirtschaftungsmängel verstrichen, prüft der Vereinsvorstand, ob die Bewirtschaftungsmängel behoben sind. Ist das nicht der Fall, wird der Verpächter über den Ausspruch der Kündigung entscheiden müssen. Soll dieser Schritt gegangen werden, muss - wie bereits erwähnt - darauf geachtet werden, dass die Kündigung spätestens am 3. Werktag des Monats August dem Pächter/den Pächtern zugegangen ist. Für die inhaltliche Gestaltung der Kündigungserklärung selbst gilt im wesentlichen das zur Abmahnung Gesagte gleichfalls. Es muss in der Kündigungserklärung zumindest zum Ausdruck kommen, dass obgleich der Abmahnung die Bewirtschaftungsmängel nicht abgestellt worden sind. Vorzugsweise sollte der Zustand des Gartens zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch einmal inhaltlich in der Kündigungserklärung selbst beschrieben sein mit der Konsequenz, dass deshalb das Vertragsverhältnis auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt wird und zwar mit Wirkung zum 30.11. des Jahres. Die Kündigungserklärung sollte auch die Aufforderung enthalten, dass bis spätestens zum 30.11. die Kleingartenparzelle zu räumen und geräumt an den Verpächter herauszugeben ist. Eines besonderen Hinweises bedarf es auf die Vorschrift des §545 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Sie lautet: „Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält. "

Sollte also nicht bereits im Text des mit dem betroffenen Pächter geschlossenen Pachtvertrages ausdrücklich festgehalten sein, dass § 545 BGB keine Anwendung findet, dann muss der Verpächter mit Ablauf der Kündigungsfrist zum 30.11.07 sehr sorgfältig darauf achten, dass - falls die Parzelle nicht bis dahin an den Verpächter herausgegeben worden ist - kein neues Vertragsverhältnis entsteht.

Das wäre durch eine ausdrückliche schriftliche Erklärung des Verpächters zu bewirken in der zum Ausdruck kommt, dass - obgleich der bislang nicht erfolgten Herausgabe des Gartens - unter keinen Umständen Bereitschaft zu weiterer Gestattung der Nutzung der Parzelle durch den vormaligen Pächter gegeben ist und ein neuer Pachtvertrag unter keinen Umständen zustande kommen soll. Diese Erklärung sollte sicherheitshalber innerhalb von zwei Wochen nach dem 30.11. abgesetzt sein. Dabei ist darauf zu achten, dass die Erklärung wiederum allen vormaligen Pächtern zugeht, und auch hier müsste wiederum dafür Sorge getragen werden, dass der Zugangsnachweis geführt werden kann.