

Walter Schröder

Rechtsanwaltskanzlei

Mahnungen sowie Abmahnungen und Kündigungen von Unterpachtverträgen

Mahnungen, Abmahnungen und letztlich auch die Kündigung sind die letzten ordnungspolitischen Maßnahmen, die der Zwischenpächter bzw. sein bevollmächtigter Kleingärtnerverein (vertreten durch den Vorstand des auf der Kleingartenanlage wirkenden Vereins) ergreifen kann und muss, um Forderungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und der Rahmengartenordnung durchzusetzen.

Hierbei sind Formvorschriften einzuhalten, die vom Gesetzgeber bestimmt wurden.

Es ist grundsätzlich die Schriftform verlangt - Kündigung § 7 BKleingG, Mahnung § 8 Nr. 1 BKleingG, Abmahnung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Diese letzten ordnungspolitischen Maßnahmen stellen für den Zwischenpächter einen Schutz zum Erhalt der Kleingartenanlage dar. Sie setzen immer Pflichtverletzungen des Pächters voraus, auf die grundsätzlich zeitnah reagiert werden muss, um keine Versäumnisse zuzulassen, die die gesamte Anlage und damit alle Unterpächter treffen kann.

Eine leider häufige Pflichtverletzung des Pächters ist der Zahlungsverzug. Der Zahlungsverzug kann alle Belange betreffen, die der Unterhaltung der Kleingartenanlage dienen einschließlich aller finanziellen Vereinsverpflichtungen.

Zahlt der Schuldner nur einen Teilbetrag auf seine Zahlungsverpflichtung und gibt nicht an, wofür diese Zahlung sein soll, bestimmt in gewisser Weise der Gläubiger (der Verein) wofür diese Zahlung erfolgt (§ 366 BGB). Auf Teilzahlungen sollte die Pacht wenn möglich als letztes verrechnet werden. Es ist hier auf § 8 Nr. 1 BKleingG wegen der Kündigungsmöglichkeit zu verweisen. Der Verzug zur Zahlung der Kleingartenpacht tritt ohne Mahnung ein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Grundlage ist der im Pachtvertrag genannte Zeitpunkt zur Zahlung.

Die Kündigung des Pachtvertrages nach § 8 Nr. 1 BKleingG setzt eine schriftliche Mahnung zur Zahlung des Pachtzinses an den Pächter voraus. Die Mahnung muss keine Androhung zu den Konsequenzen bei unterlassen der rechtzeitigen Zahlung enthalten, aber die verlangte Leistung (Zahlung) deutlich bestimmen. Die Mahnung muss die Legitimation des Mahnenden darlegen und ist zu unterzeichnen. Die Mahnung darf auch erst nach Fälligkeit der Leistung erfolgen.

Vorschlagsbeispiel

Der Pachtvertrag fordert den Pachtzins zum 1.10. d. Jahres für das folgende Jahr. Am 1.11. des Jahres erfolgt die schriftliche Mahnung durch den Vereinsvorsitzenden. Weitere zwei Monate später kann die Kündigung des Pachtvertrags durch den Zwischenpächter erfolgen. Dazu ist dieser rechtzeitig (unverzüglich) durch den bevollmächtigten Kleingärtnerverein über einen Geldeingang (auch nach erfolgter Kündigung) zu informieren. Insofern wäre immer der Geldeingang zu prüfen, um ggf. Irrtümer und Verzögerungen auszuschließen.

Eine fristlose Kündigung ist auch nach § 8 Nr. 2 BKleingG möglich.

Derartige Kündigungen müssen immer einen wichtigen Grund beinhalten, der eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses unmöglich macht und in entsprechender Weise schwerwiegend ist.

Derartige Kündigungen sind sehr schwer zu erreichen. Es bedarf immer einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Beweismöglichkeiten und der Beweisverpflichtung.

Die Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG

Auch diese bedarf vorher einer schriftlichen Abmahnung, die auch als solche zu bezeichnen ist und den konkreten Inhalt der Pflichtverletzung des Pächters darlegt. D.h. allgemeine Formulierungen z.B. bzgl. fehlender kleingärtnerischer Nutzung sind nicht ausreichend. Es sollte beispielsweise formuliert werden „ Sie haben in Ihrem Kleingarten auf 50 m² Gemüse, Obst- und Fruchtkulturen angelegt. Notwendig ist aber eine entsprechende Nutzung auf 100 m², entsprechend der Eindrittellösung gem. Rechtsprechung des BGH (Grundlage ist die Größe Ihres Kleingartens). Sie werden aufgefordert (gemeint ist hier jeder Pächter lt. Pachtvertrag, so dass diese in der Abmahnung benannt werden müssen), die erforderliche kleingärtnerische Nutzung durch Anlegen entsprechender Beete auf weiteren 50 m² innerhalb einer bestimmten Frist (je nach Schwere der Pflichtverletzung) in der Regel 2 Monate herzustellen.

Auch andere Pflichtverletzungen, wie unzulässige Baumaßnahmen, pflanzen von nicht zulässigen Bäumen oder das fehlende Beschneiden von Bäumen, Hecken und Sträuchern u. Ä. sind in gleicher Weise konkret abzumahnern (bei Baumaßnahmen auch ein Baustopp aussprechen). Die Art der Pflichtverletzung ist vom Gesetzgeber im § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG beispielhaft genannt und darf, wie er formuliert, für eine Kündigung nicht unerheblich sein.

Wichtig, weil oft vergessen, ist auch die Erbringung von Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage, ob durch Arbeit des Kleingärtners oder Geld. Die Verweigerung solcher Gemeinschaftsleistungen ist ein Kündigungsgrund, bedarf jedoch ebenfalls der vorherigen konkreten Abmahnung.

Von Bedeutung für eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist die Kündigungsfrist, die spätestens am dritten Werktag im August des Jahres abläuft (Eingang der Kündigung beim Pächter), wenn zum Ende des Pachtjahres – 30.11 d. J. gekündigt werden soll. Die Abmahnung muss daher unter Berücksichtigung der angemessenen Frist zur Beseitigung des Mangels so rechtzeitig erfolgen, dass die Kündigung in Schriftform möglichst Ende Juli des laufenden Jahres möglich ist. D.h. dass die Begehungen rechtzeitig und auch nach Fristsetzung des abzustellenden Mangels erfolgen und zu protokollieren sind.

Die Kündigungsfrist ergibt sich aus § 9 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG.

Eine weitere Kündigungsmöglichkeit ist dem Zwischenpächter auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG gegeben. Diese betrifft die Neuordnung der Kleingartenanlage, wie in der genannten rechtlichen Bestimmung beschrieben. Diese Kündigung hat gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG jedoch schon am dritten Werktag im Februar des laufenden Jahres (Eingang beim Pächter) zu erfolgen und betrifft ausschließlich den Zwischenpächter.

Zu beachten ist, dass Mahnung, Abmahnung und die Kündigung zwingend an alle Pächter laut Pachtvertrag gerichtet werden und, wegen der Nachweisführung sowie um nicht in Beweisnot zu gelangen, mit Einwurf-Einschreiben erfolgen sollte.

Diese Form der Zustellung ist höchstrichterlich als ausreichend anerkannt.

Schröder
Rechtsanwalt