

Walter Schröder

Rechtsanwaltskanzlei

Mahnungen, 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 Kleingärtnerverein und -verband 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.

Die Kündigung gem. § 8 BKleingG

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 Abs. 2 BGB + § 367 BGB). Auf die Pacht sollten Teilzahlungen, wenn möglich, als letztes verrechnet werden. Hier ist jedoch eine Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB zu beachten, wonach bei gleich sicheren Schulden die dem Schuldner lästigere vorrangig zu beachten ist. Die ordentliche Gerichtsbarkeit schützt hier oft den Schuldner, obwohl nach der Reihenfolge der Aufzählung in der rechtlichen Bestimmung der Gläubiger zuerst geschützt werden soll. Es ist also auch eine Frage der Argumentation zur Verrechnung der Teilzahlungen. Hier können z.B. Aktivitäten des Pächters nicht von Wasser und Strom abgeschaltet zu werden hilfreich sein. Die Gefahr, dass Teilbeträge die der Pächter zahlt durch das Gericht auf die Pacht verrechnet werden, ist groß.

Auf § 8 Nr. 1 BKleingG wird wegen der Fristen zur Kündigungsmöglichkeit hingewiesen. 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. Aus Effektivitätsgründen sollte dieser (wie im Beispiel genannt) so gewählt werden, dass die Kündigung so früh wie möglich (z.B.: noch im alten Jahr) erfolgen kann.

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

sollte unterzeichnet werden. Die Mahnung darf auch erst nach Fälligkeit (nach eingetretenem Zahlungsverzug) erfolgen.

Vorschlagsbeispiel

Der Pachtvertrag sollte den Pachtzins so früh wie möglich, z.B. zum 1.9. d. Jahres, für das folgende Jahr fordern. Am 1.10. des Jahres erfolgt dann die schriftliche Mahnung durch den Vereinsvorsitzenden. Nach Ablauf von weiteren zwei Monaten kann die Kündigung des Pachtvertrags durch den Zwischenpächter erfolgen. Die Fristen gem. § 8 Nr. 1 BKleingG sind so eingehalten. Der Zwischenpächter ist jedoch rechtzeitig (unverzüglich) durch den bevollmächtigten Kleingärtnerverein über einen Geldeingang (auch nach erfolgter Kündigung) zu informieren. Insofern muss immer der Geldeingang geprüft werden, um ggf. Irrtümer und Verzögerungen auszuschließen. Die rechtzeitige Information sichert so auch im Klageverfahren die Kostenentscheidung zu Lasten des säumigen Pächters.

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. Eine derartige Kündigung ist oft ohne substantiierte Zeugnisbeweise nicht möglich, sodass von dieser Kündigungsmöglichkeit abgeraten werden muss.

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. eine fehlende kleingärtnerischer Nutzung) sind nicht ausreichend. Bei 300 m² Gartengröße sollte beispielsweise formuliert werden „ Sie haben in Ihrem Kleingarten auf 50 m² Gemüse, Obst- und Fruchtkulturen angelegt. Notwendig ist aber eine entsprechende Nutzung auf mindestens 100 m², entsprechend der Eindrittellösung gem. Rechtsprechung des BGH (Grundlage ist die Größe des Kleingartens). Sie werden aufgefordert (gemeint ist hier *jeder* Pächter lt. Pachtvertrag, so dass diese in der Abmahnung benannt und ggf. gesondert angeschrieben werden müssen), die erforderliche kleingärtnerische Nutzung durch Anlegen entsprechender Beete auf mindestens weiteren 50 m² bis zum...(die Frist ist je nach Schwere der Pflichtverletzung zu bestimmen, in der Regel 2 Monate, das konkrete Datum ist zu benennen) herzustellen.

Bei der Bewertung der kleingärtnerischen Nutzung ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse (Obst, Gemüse und andere Früchte) zu beachten. Nur Obst und mehrjährige Fruchtpflanzen reichen nicht aus. Es müssen unbedingt laut Rechtsprechung einjährige Gemüse und Fruchtpflanzen vorliegen, die in ausreichender Form ein ständiges kultivieren der Pflanzen durch den Kleingärtner erfordern. Bei fehlendem einjährigen Gemüse ist in der Abmahnung die konkrete m²- Zahl anzugeben, die noch anzubauen und damit zunächst eine Fläche umzugraben ist.

Vor der schriftlichen Abmahnung sollte mit dem Pächter jedoch das Gespräch zur Beseitigung des Mangels gesucht werden. Dazu sollte ein Protokoll, aus welchem sich die Teilnehmer, der Zeitpunkt und der konkrete Inhalt des Gesprächs ergeben, angefertigt werden.

Es wird an dieser Stelle schon deutlich, wieviel Zeit bis zur auszusprechenden Kündigung verstreichen kann. Aus diesem Grunde sind regelmäßige jährliche Gartenbegehungen wichtig, die so früh wie möglich durchgeführt werden sollten (April), um notwendige Kündigungen noch rechtzeitig (wegen der Kündigungsfristen) vornehmen zu können. Hier verlorene Zeit ist verlorene Gartenzeit

Auch andere Pflichtverletzungen, wie unzulässige Baumaßnahmen, pflanzen von nicht zulässigen Bäumen, das fehlende Beschneiden von Bäumen, Hecken und Sträuchern u. Ä. sind in gleicher Weise *konkret* abzumahnen (bei Baumaßnahmen ist auch ein Baustopp aussprechen und der Rückbau zu fordern).

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. Ggf. sollte, (zeitraubend aber wirksam), zum Erreichen der Erheblichkeit (z.B. bei Heckenschnitt), mehrfach gemahnt werden.

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 *spätestens* Ende Juli des laufenden Jahres möglich ist. D.h., dass die Begehungen nach Abmahnung rechtzeitig und auch nach Fristsetzung des abzustellenden Mangels erfolgen muss, zu protokollieren ist und durch Fotoaufnahmen beweiskräftig dokumentiert werden sollte, da die Gründe der darauf fußenden Kündigung im Falle des Bestreitens zu beweisen sind. Die Kündigungsfrist ergibt sich aus § 9 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG.

Eine weitere Kündigungsmöglichkeit aus Gründen, die für den Zwischenpächter relevant sein können, ist 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) durch den Zwischenpächter zu erfolgen. § 11 BKleingG ist hier geltendes Recht. Bei entsprechend großen Kleingärten und vorhandenem Bedarf an Kleingärten kann davon Gebrauch gemacht werden.

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 und deren Zustellung beweiskräftig nachverfolgt werden sollte.

Eine andere Möglichkeit wäre die direkte Zustellung *mit Zeugen*.

Diese Formen der Zustellungen sind höchstrichterlich als ausreichend anerkannt.

Die Aufgabenteilung zwischen Verein und Verband (durch Verwaltungsvollmacht) ist grundsätzlich zu beachten. Kündigungen und danach folgende Maßnahmen sollten immer durch den Verband (als Zwischenpächter) und Vertragspartner des jeweiligen Kleingärtners durchgeführt werden.

Es sei nochmals betont, dass Mahnungen, Abmahnungen und Kündigungen letzte aber notwendige ordnungspolitische Maßnahmen zum Schutz der Kleingartenanlage sind. Die Zeitspanne, die bis zu einer möglichen Kündigung entsteht, kann sich als langwierig erweisen. Hinzu können noch mögliche Gerichts- und Gerichtsvollzieherlaufzeiten bis zur Herausgabe des Gartens kommen.

Die so möglicherweise entstehende Zeitspanne, die immer mit negativen Folgen (z.B. Verwilderung des Gartens und damit Wertverlust) verbunden ist, sollte in jeder Phase genutzt werden, um eine gütliche Beendigung des Pachtvertrages und Herausgabe des Gartens (beispielsweise im Rahmen eines Aufhebungsvertrages) zu bewirken.

So erfolgende Beendigungen des Pachtvertrages sparen in der Regel Zeit, sichern den Kleingarten vor weiterer Verwilderung (durch kurzfristigere Neuverpachtung), sichern mögliche finanzielle Forderungen und sparen Kosten (Gericht, Anwalt usw.) vor allem aber sparen sie Ärger.

Der zur Abgabe des Kleingartens verpflichtete Pächter spart sich ebenfalls Geld (da die Kosten ihn treffen), Ärger und erhält möglicherweise durch den Verkauf seines nach § 95 BGB bestehenden Eigentums einen größeren Geldbetrag, da ein Vermögensverfall des Kleingartens (durch Verwilderung, Beschädigungen an der Laube) weitestgehend verhindert werden konnte.

Bemühungen in dieser Richtung lohnen sich meist für alle Beteiligten.

Schröder
Rechtsanwalt