

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Quelle: Rechtsanwalt Karsten Duckstein
Magdeburg

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Nachdem insbesondere im Beitrittsgebiet in der Zeit nach dem 03.10.1990 Auseinandersetzungen mit den Grundstückseigentümern um den Bestand von Kleingartenpachtverträgen sowie die Höhe der zu zahlenden Pachtzinsen eindeutig im Vordergrund der juristischen Tätigkeit allgemein und der Mehrzahl der Gerichtsprozesse standen, rücken seit einiger Zeit zunehmend „interne“ Probleme und Auseinandersetzungen in den Blickpunkt.

So sind zunehmend Streitigkeiten mit solchen Pächtern zu führen, die die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, insbesondere diejenige der kleingärtnerischen Nutzung, aber auch baurechtliche Vorschriften verletzen. Hinzu kommt, daß insbesondere im Beitrittsgebiet mittlerweile das Angebot an Kleingärten die Nachfrage übersteigt, so daß auch die Frage der Rechtsfolgen der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen, insbesondere die der Beräumung der Kleingartenparzelle auf der Tagesordnung stehen.

Der nachstehende Beitrag beschäftigt sich daher mit einigen Schwerpunkten des Kleingartenkündigungsrechtes in der Praxis, insbesondere aus der Sicht des Zwischenpächters in Bezug auf das Vertragsverhältnis zum Einzel- (Unter-) pächter. Naturgemäß können in diesem Rahmen nicht alle mit dieser Problematik zusammenhängenden Fragen ausführlich behandelt werden.

I. Formen und Besonderheiten der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1. Möglichkeiten der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Kleingartenpachtverhältnisse können durch den Eintritt folgender Ereignisse (Tatsachen oder Willenserklärungen) enden (vergl. Anlage I):

- Zeitablauf

Nach den allgemeinen Bestimmungen über das Mietrecht, welche gem. § 4 BKleingG auch auf Kleingartenpachtverhältnisse anwendbar sind, enden auch Kleingartenpachtverträge mit dem Ablauf desjenigen Zeitraumes, für

welchen sie eingegangen sind. Dies bedeutet, daß auch befristet geschlossene Kleingartenpachtverhältnisse durch Zeitablauf enden, ohne daß es hier zu einer besonderen Willenserklärung bedarf, es sei denn, daß im Pachtvertrag eine abweichende Regelung getroffen wurde. Diese treten häufig in der Form von sogenannten Verlängerungsklauseln auf, d. h. es wird einzelvertraglich festgelegt, daß sich das Kleingartenpachtverhältnis automatisch um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht innerhalb einer bestimmten Frist gekündigt wird. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß Pachtverträge über Dauerkleingärten nur unbefristet geschlossen werden dürfen, d. h. eventuell befristet abgeschlossene Verträge verlängern sich mit der Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan auf unbestimmte Zeit.

Im Beitrittsgebiet gilt ferner die Besonderheit, daß vor dem 01.01.1976 befristet geschlossene Verträge sich mit Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der ehemaligen DDR in unbefristete Verträge umgewandelt haben (BGH, Urteil vom 31.03.1993 in DtZ 1993, Seite 243).

- **Aufhebungsvertrag**

Kleingartenpachtverhältnisse können, wie jeder andere Vertrag auch, durch übereinstimmende Willenserklärung aufgehoben werden. In der Praxis tritt dies häufig dann ein, wenn die Initiative zur Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vom Unterpächter selbst ausgeht und dieser einen Nachfolgepächter stellen kann. In solchen Fällen ist es häufig zweckmäßig, das Pachtverhältnis mit dem alten Pächter relativ schnell zu beenden und mit dem neuen Pächter ein neues Pachtverhältnis zu begründen, um eine reibungslose Weiterbewirtschaftung des Gartens zu ermöglichen. Aufhebungsverträge über Kleingärten können prinzipiell formfrei geschlossen werden, sie sind auch an keine Fristen gebunden. Aus Sicherheits- und insbesondere aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, auch solche Aufhebungsverträge schriftlich abzuschließen, insbesondere unter dem Aspekt, daß in den meisten Fällen auch die Vereinsmitgliedschaft des ausscheidenden Pächters beendet werden soll, wofür die Satzungen der Kleingärtnervereine nahezu ausnahmslos die Schriftform zwingend vorschreiben.

- **Staatlicher Eingriffsakt**

In bestimmten Fällen, wenn die Kleingartenfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, sehen das Baugesetzbuch sowie das Flurbereinigungs-gesetz die Möglichkeit vor, Kleingartenpachtverhältnisse durch statli-

chen Eingriffsakt zu beenden. Dies ist möglich im Rahmen der Baulandumlegung (§ 61 BauGB), der Enteignung (§ 86 BauGB), der Flurbereinigung (§ 49 FlurbG) sowie der Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen eines Bebauungsplanes (§ 182 BauGB).

- **Tod des Kleingärtners**

Gemäß § 12 BKleingG endet ein Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Wenn ein Kleingartenpachtvertrag von Eheleuten gemeinschaftlich abgeschlossen wurde, wird dieser beim Tode eines Ehegatten mit dem Überlebenden fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte jedoch binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet das Kleingartenpachtverhältnis ebenfalls mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

- **Kündigung**

Ein Kleingartenpachtvertrag kann letztlich durch Kündigung, d. h. eine einseitige Willenserklärung, die auf die Beendigung des Vertrages gerichtet ist, beendet werden.

Die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen ist gesehen der häufigste Beendigungsgrund. Darüber hinaus ist sie häufig auch in der Hinsicht brisant, als daß es sich eben um eine einseitige Willenserklärung handelt, d. h. daß der jeweilige Vertragspartner in vielen Fällen nicht ebenfalls die Beendigung des Vertragsverhältnisses anstrebt. Letzteres ist besonders häufig bei der Verpächterkündigung, sei es durch den Grundstückseigentümer gegenüber dem Zwischenpächter oder aber durch den Zwischenpächter gegenüber dem einzelnen Pächter der Fall. Unter Umständen kann jedoch auch eine Kündigung durch den einzelnen Pächter nicht im Interesse des Zwischenpächters liegen, nämlich immer dann, wenn kein Nachfolger für die Fortsetzung des Pachtverhältnisses vorhanden ist. Insbesondere auf letztere Frage soll in Abschnitt III. dieses Beitrages näher eingegangen werden. Zunächst soll jedoch die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen näher untersucht werden.

2. Kündigung als eine Möglichkeit der Beendigungen von Kleingartenpachtverhältnissen

Unter einer **Kündigung** versteht man allgemein eine **einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung**, die auf die **Beendigung eines Vertragsverhältnisses** gerichtet ist (Anlage II).

Einseitig ist die Kündigung deswegen, weil es zu ihrer Wirksamkeit nicht des Einverständnisses des anderen Vertragspartners bedarf. Eben dies unterscheidet die Kündigung vom Aufhebungsvertrag, welcher durch übereinstimmende Willenserklärung geschlossen wird. Eine Kündigungserklärung muß daher nicht „angenommen“ werden, sie kann ebenfalls nicht ohne weiteres „zurückgewiesen“ werden. Entscheidend ist einzig und allein, ob die Kündigungserklärung selbst wirksam ist, insbesondere also, ob die häufig gesetzlich festgelegten Formvorschriften (Schriftform, Fristen, etc.) eingehalten worden sind und ob eventuell vorgeschriebene Kündigungsgründe vorliegen.

Sind die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen einer Kündigungserklärung erfüllt, ist diese wirksam, auch wenn der andere Vertragspartner mit ihr nicht einverstanden ist. Lediglich bei Verletzung von Formvorschriften bzw. Nichtvorhandensein von Kündigungsgründen kann und sollte die Kündigung zurückgewiesen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangt werden.

Empfangsbedürftig ist die Kündigung dahingehend, daß sie dem jeweils anderen Vertragspartner zugehen muß, d. h. erst wenn dieser von der Kündigungserklärung Kenntnis erlangt hat, ist diese zugegangen und bei Vorliegen der oben beschriebenen Voraussetzungen wirksam. Auf die Bedeutung des Zuganges einschließlich seiner Beweisbarkeit soll im Abschnitt II. dieses Beitrages konkreter eingegangen werden.

Die Willenserklärung muß ferner eindeutig auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses gerichtet sein. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, daß die Willenserklärung auch als Kündigung bezeichnet wird. Entscheidend ist letztlich der ggf. durch Auslegung der Willenserklärung zu ermittelnde Wille des Erklärenden. So wäre z. B. eine Formulierung „hiermit beende ich den mit Ihnen bestehenden Vertrag“ durchaus als Kündigungserklärung auszulegen, auch wenn das Wort Kündigung selbst in ihr nicht vorkommt. Abgrenzungsprobleme kann es hier möglicherweise zum Aufhebungsvertrag geben, etwa bei einer Willenserklärung „hiermit beantrage ich die Aufhebung (oder „Kündigung“)des Vertrages“. In solchen Zweifelsfällen sollte entweder der Vertrag einvernehmlich aufgehoben, oder aber Rückfrage beim Erklärenden gehalten werden, ob er das Vertragsverhältnis auch ohne Abschluß eines Aufhebungsvertrages beenden will.

Prinzipiell werden zwei Arten von Kündigungen unterschieden, nämlich die ordentliche, d. h. fristgemäße, sowie die außerordentliche, d. h. fristlose Kündigung.

Der am häufigsten vorkommende Regelfall ist die **ordentliche**, fristgemäße **Kündigung**. Hier ist, entweder durch Vertrag vereinbart oder aber durch ein Gesetz vorgeschrieben, ein bestimmter Zeitablauf definiert, welcher zwischen der Kündigungserklärung einerseits und der tatsächlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses liegt. In dieser Zeit soll es den Vertragspartnern ermöglicht werden, sich auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses vorzubereiten, die Abwicklung zu organisieren etc..

Neben der Möglichkeit der fristgemäßen Beendigung eines Vertragsverhältnisses besteht auch die der **außerordentlichen Kündigung**, d. h. der Beendigung des Vertragsverhältnisses ohne Einhaltung einer Frist. In der Regel kommt diese Variante zum Zuge, wenn es zumindest einer der Parteien nicht mehr zugemutet werden kann, sei es durch besonders schwere Pflichtverletzungen der anderen Seite oder aber durch den Eintritt bestimmter Ereignisse, das Vertragsverhältnis auch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen.

Die fristlose Beendigung eines Vertrages ist zweifellos einer der gravierendsten Eingriffe in das Vertragsverhältnis, es muß daher generell sehr gut abgewogen werden, ob die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Im folgenden soll auf die Besonderheiten der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen näher eingegangen werden:

Das BKleingG schreibt für die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen generell die **Schriftform** vor. Diese Formvorschrift gilt sowohl für die Kündigung durch den Pächter als auch durch den Verpächter.

Schriftform bedeutet, daß die Kündigungserklärung eigenhändig vom Kündigenden unterschrieben sein muß. Dem anderen Vertragspartner muß die Kündigungserklärung im Original zugehen. Soll sie von einem Bevollmächtigten ausgesprochen werden, sollte der Kündigungserklärung eine Originalvollmacht des jeweils kündigenden beiliegen, da die Kündigungserklärung ansonsten bereits wegen der fehlenden Vollmacht zurückgewiesen werden kann.

Unterschiedlich ist im Kleingartenrecht die Kündigung durch den Pächter bzw. durch den Verpächter geregelt. Das BKleingG enthält hinsichtlich der **Kündi-**

gung durch den Kleingartenpächter lediglich die Bestimmungen des § 4 Abs. 1, wonach mangels anderweitiger Regelung im BKleingG die Bestimmungen des BGB über die Pacht anzuwenden sind. Das BGB verweist wiederum in seinem § 581 Abs. 2 auf die Bestimmungen des Mietrechtes, soweit das Pachtrecht nicht anderweitige Regelungen trifft (vergl. Anlage III a).

Danach kann der (Unter-) Pächter ein Kleingartenpachtverhältnis **außerordentlich**, d. h. fristlos kündigen, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Pachtsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird (**Nichtgewährung des Gebrauches, § 543 I u. II Nr. 1 BGB**). Voraussetzung für diese Kündigung ist eine Aufforderung mit Fristsetzung, den vertragsgemäßen Gebrauch der Pachtsache wiederherzustellen, es sei denn, dies ist nicht mehr möglich.

Der Pächter des Kleingartens kann ferner fristlos kündigen, wenn die Pachtsache so beschaffen ist, daß deren Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (**Gesundheitsgefährdung, § 569 I BGB**). Eine fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrages wegen Gesundheitsgefährdung ist insbesondere denkbar, wenn sich eine Kontaminierung des Bodens des Kleingartens herausstellen sollte.

Die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages ist nach weitverbreiteter Auffassung auch in analoger Anwendung des § 626 BGB wegen **Unzumutbarkeit** möglich. Danach kann ein Kleingartenpachtvertrag gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, auf Grund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar ist. Denkbar wären in diesem Zusammenhang ein besonders schwerer Vertrauensbruch durch den Verpächter, unüberbrückbare persönliche Zerwürfnisse etc.. Wichtig ist, daß in diesem Falle die Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis von dem sie auslösenden Ereignis ausgesprochen werden muß.

Die Möglichkeiten der **ordentlichen Pächterkündigung** sind in § 584 Abs. 1 BGB geregelt. Nach dieser Bestimmung kann der Kleingärtner einen unbefristeten Pachtvertrag nur zum Schluß eines Pachtjahres kündigen. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Das Pachtjahr bei Kleingartenpachtverträgen ist in aller Regel entweder identisch mit dem Kalenderjahr oder läuft in Anlehnung an das BKleingG vom 01.12. eines Jahres bis zum 30.11. des Folgejahres. Dies bedeutet letztlich, daß eine Pächterkündigung dem Verpächter spätestens am 3. Werk-

tag des Monats Juli eines Jahres zugegangen sein muß, um das Pachtverhältnis mit dem 30.11. oder 31.12., je nach Vertragsgestaltung, desselben Jahres enden zu lassen. Geht die Kündigungserklärung erst nach dem 3. Werktag des Monats Juli beim Verpächter ein, wird sie erst mit dem Ablauf des folgenden Pachtjahres, d. h. mit Ablauf des 30.11. oder 31.12. des Folgejahres wirksam. Letztere Frage kann insbesondere von Bedeutung sein, wenn kein Nachfolgepächter für die freiwerdende Parzelle vorhanden ist, da der Kündigende verpflichtet ist, bis zum Wirksamwerden der Kündigung seine vertraglichen Verpflichtungen einzuhalten, d. h. den Kleingarten ordnungsgemäß zu bewirtschaften und den Pachtzins zu zahlen.

Die Gründe für eine **Verpächterkündigung** eines Kleingartenpachtvertrages sind ausschließlich im BKleingG geregelt (vergl. Anlage III b).

Danach kann der Verpächter eines Kleingartens (also sowohl der Grundstückseigentümer in Bezug auf den Zwischenpächter als auch der Zwischenpächter in Bezug auf den einzelnen Kleingärtner) den Pachtvertrag **außerordentlich**, also fristlos kündigen, wenn der Pächter in Zahlungsverzug ist oder aber besonders schwere Pflichtverletzungen begangen hat. Die Einzelheiten hierzu sind in § 8 BKleingG geregelt.

Die Kündigung wegen **Zahlungsverzuges** ist möglich, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt.

Voraussetzung für die außerordentliche Kündigung des Kleingartenpachtvertrages wegen Zahlungsverzuges ist also zunächst Verzug des Pächters mit der Pachtzinsentrichtung. Verzug tritt ein, wenn der Pachtzins nicht spätestens bis zum Tag der Fälligkeit bezahlt wird. Die Fälligkeit des Pachtzinses bestimmt sich entweder nach dem Pachtvertrag, nämlich dann, wenn in diesem ein bestimmtes Datum bzw. eine anderweitige kalendarische Bestimmung enthalten ist. Das Überschreiten dieser Zahlungsfrist begründet dann, ohne daß es einer gesonderten Inverzugsetzung bedarf, den Verzug. Schuldet der Pächter zu diesem Zeitpunkt den Pachtzins für mindestens ein Vierteljahr, kann er nach § 8 Ziffer 1 BKleingG gemahnt und zur Zahlung aufgefordert werden (vergl. Anlage IV a).

Ist im Pachtvertrag keine Fälligkeit des Pachtzinses vereinbart, ist nach den Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 BKleingG sowie 581 Abs. 2 BGB die Bestimmung des § 579 BGB anwendbar. Dies bedeutet, da Kleingartenpachtzinsen in

der Regel in Jahresbeträgen zu entrichten sind, daß die Pacht mangels anderweitiger Vereinbarung nach dem Ablauf je eines Kalendervierteljahres am 1. Werktag des folgenden Monats zu entrichten ist. Danach wäre der Pachtzins in 4 gleichen Jahresraten zu entrichten (z. B. am 1. Werktag des Monats März bei Beginn des Pachtjahres am 01.12. des Vorjahres bzw. am 1. Werktag des Monats April bei Beginn des Pachtjahres am 01.01. desselben Jahres). In der Regel wird jedoch von einem Fälligkeitstermin für die gesamte Jahrespacht, zumindest durch langjährige Übung im Rahmen des Pachtverhältnisses, auszugehen sein. Die außerordentliche Kündigung gemäß § 8 Ziff. 1 BKleingG ist ausschließlich wegen Verzuges mit der Pachtzahlung, nicht wegen anderer Zahlungsrückstände, möglich.

Der Verpächter eines Kleingartenpachtvertrages kann ferner wegen **besonders schwerer Pflichtverletzung** durch den Pächter den Kleingartenpachtvertrag außerordentlich kündigen (§ 8 Ziffer 2 BKleingG). Diese Pflichtverletzungen müssen eine solche Schwere aufweisen, die es dem Verpächter unzumutbar erscheinen läßt, das Pachtverhältnis bis zum Ablauf des nächstmöglichen Termins für eine fristgemäße Kündigung aufrechtzuerhalten. Im allgemeinen muß das für einen Kleingartenpachtvertrag unentbehrliche Vertrauensverhältnis schwerwiegend zerstört sein. Dies kann durch einmalige Pflichtverletzungen (grobe Beleidigungen und Beschimpfungen, Tätlichkeiten oder Drohen mit Tätlichkeiten etc.) oder aber durch fortlaufende Verletzungen des Pachtvertrages, der Gartenordnung oder anderer Bestimmungen des Pachtverhältnisses gegeben sein.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß das Recht zur Verpächterkündigung wegen besonders schwerwiegender Pflichtverletzungen auch besteht, wenn diese nicht vom Kleingärtner selbst sondern von diesem auf der Parzelle geduldeten Personen begangen werden.

Die Möglichkeiten der **ordentlichen Verpächterkündigung** des Kleingartenpachtvertrages sind, was das Verhältnis vom Zwischenpächter zum einzelnen Kleingärtner betrifft, im § 9 Abs. 1 BKleingG geregelt. Paragraph 9 BKleingG unterscheidet die Kündigung des Verpächters, welche durch pflichtwidriges Verhalten des Pächters verursacht wurde (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG) von sonstigen, vom Verhalten des Pächters unabhängigen, Gründen (§ 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 BKleingG).

Eine verhaltensbedingte Verpächterkündigung durch den Verpächter ist möglich, wenn der Pächter nicht unerhebliche Vertragsverletzungen begeht und diese trotz schriftlicher Abmahnung des Verpächters nicht abstellt. Das Gesetz führt beispielsweise die nicht kleingärtnerische Nutzung bzw. sonstige erhebliche Bewirtschaftungsmängel, die ungenehmigte Wohnnutzung der Laube, die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Verweigerung geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistungen auf. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß die Kündigung erst nach einer schriftlichen Abmahnung erfolgen kann. Die **Abmahnung** muß folgende Bestandteile enthalten (vergl. Anlage IV b):

- Beschreibung der Pflichtverletzung;
- Hinweis, daß die beschriebenen Tatsachen nicht dem vertraglichen Zustand entsprechen;
- Aufforderung zur Herstellung des vertraglichen Zustandes unter Fristsetzung;
- Androhung der möglichen Kündigung bei nicht fristgemäßer Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes.

Die dem Pächter gesetzte Frist sollte so bemessen sein, daß es diesem möglich ist, die verlangten Handlungen auch tatsächlich fristgemäß auszuführen. Die Fristsetzung wird also von den Umständen des Einzelfalls, wie dem Arbeitsaufwand, der Person des Pächters bzw. der Jahreszeit abhängen.

Zu berücksichtigen ist, daß eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG am 3. Werktag im August dem Pächter zugegangen sein muß, um zum 30.11. desselben Jahres wirksam zu werden.

Da der Kündigungserklärung eine Abmahnung mit Fristsetzung vorausgehen muß, ist es angezeigt, bereits zu Beginn der Gartensaison, also spätestens mit Ablauf des Monats Mai eines Jahres entsprechende Kontrollen der Bewirtschaftung vorzunehmen, um z. B. Bewirtschaftungsmängel bzw. nicht kleingärtnerische Nutzung rechtzeitig abmahnen zu können, da ansonsten die Gefahr besteht, daß nicht mehr ausreichend Zeit zur Vorbereitung der Kündigung besteht.

Neben den Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters wegen Vertragsverletzungen durch den Pächter bestehen weitere gesetzlich geregelte Kündigungsgründe, diese sind (vergl. Anlage III b):

- Kündigung wegen Neuordnung der Kleingartenanlage gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BKleingG;
- Eigenbedarf des Verpächters gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BKleingG;
- Zulässigkeit anderer wirtschaftlicher Verwertung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BKleingG;
- alsbaldige Zuführung einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BKleingG;
- Verwirklichung einer Planfeststellung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BKleingG.

Hinsichtlich der Verpächterkündigung ist zu beachten, daß das BKleingG hier eine **ausschließliche Aufzählung der Kündigungsgründe** vornimmt, d. h. daß keine anderen Kündigungsgründe existieren. Diese können auch nicht zum Nachteil des Pächters vereinbart werden, da solche Vereinbarungen gem. § 13 BKleingG nichtig wären. Letzteres betrifft insbesondere eine mögliche Regelung, wonach das Kleingartenpachtverhältnis mit der Beendigung der Mitgliedschaft des Kleingärtners im Kleingärtnerverein enden soll. Eine solche Vereinbarung wäre eine Abweichung zum Nachteile des Pächters vom BKleingG und daher nicht zulässig.

Eine Besonderheit bei der Kündigung von Kleingartenpachtverträgen ist die in § 10 BKleingG vorgesehene Möglichkeit der Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Verpächter. Nach dieser Bestimmung kann der Verpächter den Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn der Zwischenpächter Pflichtverletzungen der Pächter im Sinne von § 8 Nr. 2 oder § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt wird. Rechtsfolge einer solchen Kündigung wäre, daß der Verpächter direkt in die Pachtverträge mit den einzelnen Unterpächtern eintritt. Diese Bestimmung des BKleingG soll den Zwischenpächter dazu anhalten, Einfluß auf die jeweiligen Unterpächter zu nehmen.

Paragraph 10 Abs. 2 BKleingG regelt ferner die Möglichkeit der Teilkündigung für die Fälle des § 9 Abs. 1 Nummern 3-6, wenn diese nicht die gesamte Kleingartenanlage betreffen.

3. Rechtsfolgen der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Die Kündigung eines Vertragsverhältnisses begründet generell die Verpflichtung beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis abzuwickeln. Im Kleingartenrecht bedeutet dies, daß der Kleingärtner verpflichtet ist, die Pachtsache nach Ablauf des Pachtvertrages an den Zwischenpächter bzw. dessen Beauftragten herauszugeben. Hierbei steht dem Pächter das Recht zu, Einrichtungen, mit denen er die Pachtsache versehen hat, wegzunehmen, d. h. von der Pachtsache zu entfernen. Unter diesen Einrichtungen sind grundsätzlich auch die Baulichkeiten (Gartenlaube) sowie die Anpflanzungen zu verstehen. Der Pächter hat also, falls im Pachtvertrag nichts anderweitiges vereinbart ist, das Recht, seine Laube, sowie die von ihm eingebrachten bzw. vom Vorgänger käuflich erworbenen Anpflanzungen mit Beendigung des Pachtverhältnisses aus dem Kleingarten zu entfernen. Eine abweichende Regelung im Pachtvertrag, d. h. die Verpflichtung des Pächters, die Laube sowie die Anpflanzungen auf der Parzelle zu belassen, wird in der Regel nur dann wirksam sein, wenn gleichzeitig eine Entschädigungspflicht durch den Verpächter vereinbart ist.

Grundsätzlich bedeutet die Abwicklung des Pachtverhältnisses aber auch, daß der Unterpächter verpflichtet ist, die Kleingartenparzelle zu beräumen, da mit der Beendigung des Pachtverhältnisses, d. h. dem Ende der Nutzungsbefugnis hinsichtlich des Grund und Bodens auch die Möglichkeit entfällt, sein Eigentum des Pächters auf der Parzelle zu belassen. Diese Verpflichtung des Pächters erlangt insbesondere dann Bedeutung, wenn kein Nachfolgepächter für die Parzelle vorhanden ist. Näheres hierzu wird unter Abschnitt III. dieses Beitrages ausgeführt werden.

Die Abwicklung des Pachtverhältnisses kann im weiteren bedeuten, daß eventuelle finanzielle Ausgleichungen vorzunehmen sind. So kann unter Umständen eine Rückerstattung von bereits gezahlten Leistungen, wie Pachtzins, Gemeinschaftsleistungen etc. erfolgen, nämlich z. B. dann, wenn diese Leistungen für das gesamte Kalenderjahr bereits entrichtet worden sind, das Pachtverhältnis jedoch zum 30.11. geendet hat. Hier wäre jedoch zu prüfen, ob ggf. Gegenforderungen bestehen und Aufrechnung erklärt werden kann (vergleiche hierzu Abschnitt 3 dieses Beitrages).

Von ganz wesentlicher Bedeutung ist die Tatsache, das eine **Entschädigungspflicht des Verpächters** nur bei Kündigungen des Verpächters gem. **§ 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 BKleingG** besteht (vergl. Anlage III b).

In allen anderen Fällen, d. h. bei einer vom Pächter selbst ausgesprochenen bzw. verursachten Kündigung (§ 8 Ziffern 1 u. 2, § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG) besteht **keine Entschädigungspflicht** des Verpächters. Hier bleibt dem Verpächter nur die Möglichkeit, sein Eigentum an einen eventuellen Nachpächter zu übertragen, wobei dieser das Nutzungsrecht am Kleingarten erst durch den Abschluß eines Einzelpachtvertrages erhält. Die bloße Übertragung des Eigentums an der Laube sowie den Anpflanzungen begründet nicht automatisch ein Nutzungsrecht am Kleingarten (vergl. Anlagen III a und III b).

II. Praktische Fragen und Probleme der Kündigung und Abwicklung von Kleingartenpachtverhältnissen

1. Vorliegen und Beweisbarkeit der Kündigungsgründe bei Verpächterkündigung

Gerade die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter als einseitige Vertragsbeendigung birgt häufig Probleme in sich. Diese liegen zumeist darin begründet, daß der Pächter entweder mit der Kündigung nicht einverstanden ist oder aber sich gleichgültig verhält. In der Praxis wird es also häufig vorkommen, daß der Pächter seinen ehemaligen Pachtgarten nicht freiwillig räumt. In diesem Zusammenhang kann es zur Durchsetzung der Beräumungsverpflichtung notwendig sein, eine gerichtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Räumung zu führen, d. h. eine Räumungsklage zu erheben.

In solchen Fällen wird durch den Pächter in vielen Fällen bestritten, daß die Kündigung wirksam ist, insbesondere, daß die entsprechenden Formvorschriften eingehalten worden sind (vergleiche hierzu im folgenden unter 2.) sowie, daß die Kündigungsgründe vorliegen. Es ist also ratsam, in Fällen der Verpächterkündigung, insbesondere bei Pflichtverletzungen des Unterpächters, Vorsorge dahingehend zu treffen, daß die entsprechenden Kündigungsvoraussetzungen auch bewiesen werden können. In diesem Zusammenhang ist es z. B. ratsam, bei einer nicht ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung oder aber anderweitigen Bewirtschaftsmängeln fotografische Aufnahmen von der betreffenden Kleingartenparzelle zu fertigen, um diese Bilder später als Beweismittel vorzulegen. Da ggf. auch der Zeitpunkt der Aufnahme nachgewiesen werden muß, ist es günstig, die Fotografien durch eine Person anfertigen zu lassen, die den Verein bzw. den Zwischenpächter nicht im Rechtsverkehr vertritt. Dies kann insofern von Bedeutung sein, als daß der gesetzliche Vertreter des Zwischenpäch-

ters in einem Gerichtsverfahren als Partei behandelt wird, demzufolge nicht als Zeuge aussagen kann.

Sollte eine Verpächterkündigung wegen der Verweigerung von Gemeinschaftsleistungen erforderlich sein, muß ggf. dargelegt und bewiesen werden, auf welcher Rechtsgrundlage diese Forderungen beruhen. Hier kann es erforderlich sein, die entsprechenden Beschlüsse der Mitgliederversammlung, die Gartenordnung etc. vorzulegen. Falls eine Kündigung wegen eines solchen Grundes in Frage kommt, sollte also bereits im Vorfeld geprüft werden, ob ein entsprechender Beschluß durch das in der Satzung dafür vorgesehene Organ vorliegt, welcher überhaupt erst die Verpflichtung zur Erbringung der entsprechenden Gemeinschaftsleistung nach sich zieht.

Generell ist zu beachten, daß Pflichtverletzungen, auf die sich eine Kündigungserklärung beziehen soll, unter Umständen im Prozeß nachgewiesen werden müssen. Es empfiehlt sich daher vor Ausspruch einer Kündigungserklärung immer zu prüfen, welche Arten des Beweises, sei es durch Zeugen, die Vorlage von Schriftstücke etc. geführt werden können. Es kommt leider in der Praxis immer wieder vor, daß eine Kündigung inhaltlich zwar durchaus berechtigt, letztlich aber auf Grund von Beweisschwierigkeiten seitens des Verpächters/Zwischenpächters nicht gerichtlich durchsetzbar ist.

2. Einhaltung der Formvorschriften und Beweisbarkeit derselben

Mindestens genauso wichtig wie die Darlegung und Beweisbarkeit der Kündigungsgründe selbst ist das Vorliegen und die Beweisbarkeit der Formvorschriften für die jeweilige Kündigung. Dies insbesondere deshalb, weil die Gerichte im Zuge einer Auseinandersetzung zunächst den Sachverhalt auf eventuelle Formmängel prüfen, bevor sie sich überhaupt mit dem Vorliegen von Kündigungsgründen auseinandersetzen. Diese Praxis ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, daß ein Formverstoß das Gericht von einer unter Umständen umfangreichen Beweisaufnahme hinsichtlich des Vorliegens der Kündigungsgründe enthebt.

Im einzelnen können hier folgende Probleme auftreten:

a) Zugang von Willenserklärungen

Für die Wirksamkeit von Kündigungen ist es, wie vorstehend bereits mehrfach ausgeführt, erforderlich, daß entsprechende Willenserklärungen der Gegenseite zugehen müssen. Dies betrifft sowohl die die Kündigung vorbereitenden Willenserklärungen (Mahnung gem. § 8 Ziffer 1 bzw. Abmahnung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG) als auch die Kündigungserklärung selbst. In der gerichtlichen Praxis kommt es immer wieder vor, daß der Zugang von diesen Willenserklärungen bestritten wird. Hier obliegt es dem Kündigenden, nachzuweisen, daß die Gegenseite diese Willenserklärungen, d. h. die entsprechenden Schriftstücke auch tatsächlich erhalten hat.

Eine Willenserklärung gilt dann als zugegangen, wenn sie in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Erklärungsempfängers gelangt. Dies bedeutet, der Empfänger der Willenserklärung muß zumindest die Möglichkeit haben, vom Inhalt des Schreibens Kenntnis zu nehmen. Dies ist in aller Regel mit dem Einwurf des Schreibens in den Hausbriefkasten gegeben. Erfolgt die Versendung einer der oben beschriebenen Willenserklärungen jedoch mit einfacher Post, wird es unter Umständen bei Bestreiten durch die Gegenseite nicht möglich sein, nachzuweisen, daß der Brief auch tatsächlich beim Empfänger angekommen ist. Es empfiehlt sich also, hier zusätzliche Vorkehrungen zu treffen, insbesondere sind möglich:

- Versendung der Willenserklärung per Einschreiben-Rückschein;
- persönliche Übergabe des Schriftstückes und Quittierung durch den Empfänger;
- persönliche Übergabe des Schriftstückes unter Zeugen (insbesondere bei Verweigerung einer Empfangsbestätigung durch den Empfänger);
- Einwurf des Schreibens in den Hausbriefkasten des Empfängers durch zeugnisfähigen Boten.
- Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher

Die Zweckmäßigkeit der einzelnen Maßnahmen sollte jeweils anhand des Einzelfalles geprüft werden.

b) Einhaltung von Fristen

Die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung kann, wie ebenfalls oben beschrieben, auch von der Einhaltung von Fristen erforderlich sein. Dies betrifft sowohl den Zeitpunkt der Kündigung selbst als auch die Einhaltung eventueller vorbereitender Fristen (z. B. § 8 Ziffer 1 BKleingG). Hierbei ist besonders wichtig, daß Fristwahrung erst mit dem Zugang der Willenserklärung beim Empfänger eintritt. Hier birgt besonders die Übersendung eines Schreibens per

Einschreiben-Rückschein manchmal Probleme in sich, da der Einschreibebrief ggf. beim jeweiligen Postamt hinterlegt wird, nämlich dann, wenn der Empfänger durch den Postboten nicht angetroffen wird. Nach der geltenden Rechtsprechung gilt das Schreiben dann jedoch erst mit der Abholung beim Postamt als zugegangen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt in der Regel 7 Tage, bei der Berechnung von Fristen ist daher sicherheitshalber dieser Zeitraum einzukalkulieren. In der Praxis bedeutet dies, daß eine fristauslösende bzw. fristwahrende Willenserklärung per Einschreiben-Rückschein so rechtzeitig abgeschickt werden muß, daß bis zum Ablauf der Frist die Postlaufzeit sowie weitere 7 Tage vergehen können. Bei Nichtabholung gilt das Schreiben mit Einwurf der Benachrichtigung im Briefkasten als zugegangen.

c) Inhalt von Mahnungen und Abmahnungen

Für die Wirksamkeit der Kündigung ist das Vorliegen von Mahnungen bzw. Abmahnungen unter den beschriebenen Voraussetzungen Bedingung. Der Inhalt dieser Schriftstücke muß sowohl für den Empfänger als auch für eventuelle Dritte, wie z. B. das Gericht, eindeutig und bestimmbar sein. Das heißt, es muß sich aus dem Inhalt des gesamten Schreibens klar und eindeutig ergeben, welche Pflichtverletzung dem betreffenden Vertragspartner vorgeworfen wird und es muß eindeutig beschrieben werden, welches Verhalten verlangt wird. Nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben, aber anzuraten ist die Androhung der möglichen Rechtsfolgen, d. h. der Kündigung bei Nichtwiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes.

d) Berücksichtigung des Pachtsystems

Auch die Besonderheiten der gestuften Pachtverhältnisse im Kleingartenrecht müssen im Falle einer Kündigung berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Zwischenpächter, d. h. Vertragspartner des einzelnen Kleingärtners nicht der Kleingärtnerverein sondern der Kreis-, Regional- oder Stadtverband ist. In solchen Fällen müssen die Willenserklärungen vom Zwischenpächter abgegeben werden. Falls im Rahmen der bestehenden Verwaltungsvollmachten der Kleingärtnerverein handelt, sollte bereits bei der Mahnung/Abmahnung, in jedem Falle jedoch bei der Kündigungserklärung selbst durch den Kleingärtnerverein darauf hingewiesen werden, daß die entsprechende Willenserklärung in Vollmacht des Zwischenpächters abgegeben wird. Das Nichtbeachten dieses Umstandes kann unter Umständen zu Unwirksamkeit der Willenserklärung führen, da diese dann ggf. nicht vom Vertragspartner des Kleingärtners abgegeben wurde.

In der Praxis hat es sich in vielen Fällen bewährt, in den Verwaltungsverträgen bzw. –vollmachten eine Regelung dahingehend zu treffen, daß Kündigungserklärungen selbst vom Zwischenpächter unmittelbar ausgesprochen werden sollen. Eine solche Verfahrensweise bietet eine zusätzliche Kontrollmöglichkeit hinsichtlich der Einhaltung der Kündigungsbestimmungen bzw. der Durchsetzung derselben.

III. Probleme bei der Abwicklung der Pachtverhältnisse

Nach Wirksamwerden der Kündigung müssen, wie bereit unter I. 3. ausgeführt, die Pachtverhältnisse rückabgewickelt werden. Dies bedeutet neben dem Beräumungsanspruch des Verpächters auch die Erfüllung finanzieller Verbindlichkeiten durch den Pächter, ggf. die Rückgewähr eventuell überzahlter Leistungen.

In der Praxis stellt sich die Situation jedoch häufig so dar, daß bei Wirksamwerden der Kündigung Forderungen der Zwischenpächter aus dem Pachtverhältnis gegenüber dem Kleingärtner bestehen. Dies betrifft insbesondere die Entrichtung des Pachtzinses bzw. den Anspruch des Verpächters auf die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes im Kleingarten. Häufig bestehen auch noch Forderungen der Kleingärtnervereine, insbesondere auf Mitgliedsbeitrag, Entgelte für Wasser- und Energieverbrauch, Umlagen etc.

Geht man von dem Fall aus, daß für den betreffenden Kleingarten ein Nachfolgepächter vorhanden ist, ergibt sich die Situation, daß der abgebende Pächter auf Grund des zivilrechtlich zwischen ihm und dem Nachfolgepächter geschlossenen Kaufvertrages über die Laube und die Anpflanzungen einen Zahlungsanspruch gegenüber dem neuen Pächter hat. Die Situation stellt sich also so dar, daß der ehemalige und säumige Pächter seinerseits von einer dritten Person Zahlungen zu erwarten hat.

Es wird daher seitens der Kleingärtnervereine häufig versucht, die gegenüber dem abgebenden Pächter bestehenden Ansprüche dadurch durchzusetzen, daß vom neuen Pächter Zahlungen an den Kleingärtnerverein verlangt, der vom abgebenden Pächter geschuldete Betrag einbehalten und die Restsumme an den ehemaligen Pächter ausgezahlt wird. Wenngleich diese Vorge-

hensweise im Ergebnis zu einer hinnehmbaren Lösung bzw. Abwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten des Pachtverhältnisses führt, ist sie nicht unbedenklich. Problematisch an dieser Lösungsvariante ist nämlich, daß der Kaufpreis für die Gartenlaube und die Anpflanzungen vom neuen Pächter zu zahlen ist. Die übrigen Forderungen stehen im übrigen entweder dem Zwischenpächter (Forderungen aus der Abwicklung des Pachtverhältnisses) oder dem Kleingärtnerverein (Forderungen aus der Vereinsmitgliedschaft) zu. Eine direkte Verrechnung dieser Forderungen mit der Kaufpreisforderung des abgebenden Pächters ist daher nicht möglich (vergl. Anlage V a).

Eine Aufrechnung der gegenseitigen Forderung ist jedoch dann möglich, wenn sowohl der Zwischenpächter als auch der Kleingärtnerverein die ihm jeweils zustehenden Forderungen aus der Abwicklung des Pachtverhältnisses sowie der Mitgliedschaft an den neuen Pächter abtritt. Dieser ist dann im Verhältnis zum alten Pächter im Besitz von (abgetretenen) Gegenforderungen, mit denen er aufrechnen kann. Voraussetzung für die Aufrechnung ist jedoch in jedem Falle, daß es sich um Geldforderungen handeln muß und daß diese jeweils fällig sein müssen. Eine Darstellung dieses Beziehungsgefüges ist in der Anlage V b zu diesem Vortrag enthalten.

Für den Bereich der neuen Bundesländer, teilweise auch darüber hinaus, erlangt folgender Umstand zunehmend Bedeutung:

Es ist in einer zunehmenden Anzahl von Fällen zu verzeichnen, daß für die Kleingartenparzelle des abgebenden Nutzers, insbesondere wenn dieser den Pachtvertrag selbst gekündigt hat oder aber ihm wegen seines Verhaltens gekündigt wurde, kein Nachfolgepächter vorhanden ist. Leider ist es auch teilweise zu verzeichnen, daß nicht abzusehen ist, daß sich in überschaubarer Zeit ein Nachfolgepächter finden wird, da zumindest im Osten Deutschlands teilweise das Angebot an Kleingärten den Bedarf übersteigt.

In der Regel wird davon auszugehen sein, daß im Verhältnis zum Grundstückseigentümer die Pachtfläche nach Beendigung des Pachtverhältnisses insgesamt in geräumten Zustand herausgegeben werden muß, es steht die Frage, wem diese Beräumungspflicht obliegt. Aus dem oben Dargestellten ergibt sich, daß dies in Bezug auf den Unterpachtvertrag der einzelne Pächter ist, in Bezug auf den Grundstückseigentümer tritt dies jedoch der Zwischenpächter. Der Zwischenpächter muß also für den Fall, daß er gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Beräumung verpflichtet ist, diese Beräumungspflicht an den Unterpächter „weitergeben“, um nicht selbst den Auf-

wand und die nicht unbeträchtlichen Kosten der Beräumung tragen zu müssen. Problematisch wird die soeben beschriebene Situation jedoch dadurch, daß der Beräumungsanspruch des Verpächters der kurzen, 6monatigen Verjährung nach § 548 BGB unterliegt, wie dies zuletzt durch das OLG Köln (Urteil vom 15.06.1998, Az.: 19 U 259/97, in WZM 1998, S. 767 f.) festgestellt wurde. Dies bedeutet, daß der Beräumungsanspruch nach dem Ablauf von 6 Monaten seit der Rückgabe der Parzelle durch den Unterpächter nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden kann, ihm kann vom Unterpächter erfolgreich die Einrede der Verjährung entgegengehalten werden. Es empfiehlt sich also dringend, bei der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen, darauf zu achten, daß der Beräumungsanspruch innerhalb der nächsten 6 Monate nach Rückgabe der Parzelle, in den meisten Fällen wird dies der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses sein, ggf. gerichtlich geltend gemacht wird.

Nun ist jedoch die Beräumung der Kleingartenparzelle innerhalb dieser relativ kurzen Frist nicht in jedem Falle im Interesse des Zwischenpächters, da unter Umständen die Möglichkeit besteht, daß sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Nachfolgepächter findet. Will jedoch nun der Zwischenpächter nicht das Räumungsrisiko tragen, muß eine Situation herbeigeführt werden, die den Eintritt der Verjährung des Beräumungsanspruches des Zwischenpächters gegenüber dem Unterpächter verhindert. Dies ist am besten durch eine vertragliche Vereinbarung möglich. Inhalt dieser vertraglichen Vereinbarung sollte zunächst sein, daß es dem abgebenden Pächter gestattet wird, sein Eigentum (Baulichkeiten und Anpflanzungen) auch nach Ablauf des Pachtverhältnisses für einen bestimmten, genau definierten Zeitraum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Es sollte ferner vereinbart werden, daß beide Seiten bemüht sind, während dieser Zeit einen Nachfolgepächter zu finden, auf den der abgebende Pächter sein Eigentum übertragen und mit dem der Zwischenpächter einen Kleingartenpachtvertrag schließen kann. Für den Zeitraum des Belassens des Eigentums des abgebenden Pächters im Kleingarten sollte von diesem ein Entgelt, möglicherweise Verwaltungspauschale genannt, verlangt werden. Auch sollte vereinbart werden, ob und inwieweit der abgebende Pächter während des vereinbarten Zeitraumes die Gartenparzelle in einem solchen Zustand erhält, in dem keine Störung für die umliegenden Kleingärten, insbesondere durch Samenflug bzw. verwildertes Aussehen, von ihr ausgeht. Ganz wesentlich ist eine Vereinbarung, daß sich der abgebende Pächter verpflichtet, nach Ablauf der vereinbarten Frist die Parzelle zu beräumen, für den Fall das sich kein Nachfolgepächter findet. Ein

Vorschlag für den Wortlaut einer solchen Vereinbarung ist als Anlage VI diesem Vortrag beigefügt.

Der Abschluß einer solchen Vereinbarung liegt letztlich in beiderseitigem Interesse. Dem Zwischenpächter wird es ermöglicht, auch über den Zeitraum von 6 Monaten hinaus zu versuchen, die Kleingartenparzelle neu zu verpachten. Eine Totalberäumung der Parzelle würde in vielen Fällen dazu führen, daß diese nicht weiter vergeben werden kann, da sich kaum Pächter finden werden, die eine völlig beräumte Parzelle übernehmen und einen Kleingarten neu anlegen. Auch für den abgebenden Pächter ist eine solche Vereinbarung letztlich vorteilhaft, weil dieser auch über den Zeitraum von 6 Monaten hinaus die Möglichkeit hat, noch einen Käufer für dein Eigentum zu finden, einen Kaufpreis zu realisieren und sich gleichzeitig die Beräumungskosten zu ersparen.

Der Zeitraum, in welchem es dem Pächter gestattet wird, sein Eigentum auf der Parzelle zu belassen und einen Nachfolgekäufer zu benennen, sollte jedoch nicht viel länger als 3 Jahre sein. Wesentlich ist auch, daß nach Ablauf dieses Zeitraumes die sechsmonatige Verjährungsfrist des Beräumungsanspruchs erneut zu laufen beginnt, d. h. der abgebende Pächter muß ggf., falls er nicht innerhalb dieser 6 Monate nach Ablauf der Vertragsfrist die Parzelle beräumt hat, ggf. auf Räumung verklagt werden. Weigert sich ein scheidender Pächter eine solche Vereinbarung zu unterzeichnen, sollte ebenfalls geprüft werden, ob innerhalb der Verjährungsfrist Räumungsklage erhoben wird, um letztlich doch zu einer Beräumung der Parzelle durch den Pächter zu kommen. Gelingt dies nicht, verbleibt die Beräumungspflicht letztlich beim Zwischenpächter bzw. seinem Bevollmächtigten, was bei der Notwendigkeit der Beräumung mehrerer Gärten in einer Anlage schnell zu einer Überforderung des Zwischenpächters und seines Bevollmächtigten führen kann.

Die vorstehenden Ausführungen sollten verdeutlichen, daß es bei der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen einige Besonderheiten, insbesondere Formvorschriften sowie inhaltliche Anforderungen gibt, die unbedingt ein gehalten werden sollten, um letztlich zu einem befriedigenden Ergebnis zu gelangen. Ich hoffe, hierzu einige Hilfestellungen gegeben zu haben und wünsche uns für die gemeinsame weitere Arbeit viel Erfolg.