

Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter

Bei Abschluss eines Pachtvertrages erhält man eine Gartenparzelle zugeteilt, die entweder schon mit Anpflanzungen und einer Gartenlaube und sonstigen Anlagen versehen ist, oder man erhält ein „jungfräuliches“ Stück Land, das man nach den Vorgaben der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen bestellen kann und in dem man sich nicht zuletzt von getaner Arbeit erholen kann. Aber was passiert, wenn der Pächter das Pachtverhältnis aus irgendeinem Grund wieder beenden will? Die Kündigung an sich macht in der Regel am wenigsten Probleme. Da es hierzu im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) keinerlei Regelungen gibt, richtet sich die Kündigung durch den Pächter entweder nach dem individuell abgeschlossenen Pachtvertrag oder - wenn vertraglich nichts vereinbart wurde - nach den allgemeinen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Für den Pächter, der seinen Garten aufgeben möchte, bedeutet dies, dass er sich zunächst den Pachtvertrag genau ansehen muss. Ist dort eine Kündigungsfrist vereinbart (z. B. drei Monate zum Quartalsende), so muss er sich daran halten. Wenn im Pachtvertrag keine Regelung hierzu getroffen worden ist, so greift hier der § 584 BGB, der die Kündigung nur für den Schluss eines Pachtjahres erlaubt. Hierbei hat die Kündigung spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

Es ist zu beachten, dass das Pachtjahr erst zu bestimmen ist. Fehlt hierüber eine Regelung im Pachtvertrag oder der Gartenordnung, dann ist der Beginn des Pachtjahres mit dem Vertragsbeginn gleichzusetzen. Etwas anderes gilt nur, wenn aufgrund des Wohnrechts eine andere Pachtjahrregelung gilt.

Zur Verdeutlichung ein Beispiel: Da Pachtjahr endet aufgrund vertraglicher Regelung zum 30. November. Eine Kündigungsfrist ist nicht vereinbart worden. Der Pächter kam also frühestens mit Wirkung zum 30. November 2008 kündigen. Die Kündigung muss dem Verpächter aber gemäß der gesetzlichen Regelung des § 584 BGB spätestens am dritten Werktag im Juni 2008 zugegangen sein.

Schriftform einhalten

Der Pächter muss bei seiner Kündigung die Schriftform einhalten (§ 7 BKleingG) und die allgemeinen Zugangsregeln des BGB beachten.

Es genügt also nicht, wenn der Pächter zu seinem Verpächter geht und mündlich kündigt. Dies muss schriftlich erfolgen, und es muss sichergestellt sein, dass das Kündigungsschreiben dem Verpächter rechtzeitig zugeht.

Wenn im Pachtvertrag keine bestimmte Zugangsform (z.B. Einschreiben) vorgesehen ist, dann ist es am sichersten, die Kündigung entweder persönlich beim Verpächter abzugeben und sich den Empfang schriftlich quittieren zu lassen oder die Kündigung durch einen Boten in den Briefkasten des Verpächters einwerfen zu lassen. Der Bote muss vorher von dem Inhalt des Kündigungsschreibens Kenntnis genommen haben und dann für den Pächter schriftlich vermerken, wann genau die Kündigung beim Empfänger abgegeben oder eingeworfen worden ist. So hat man den sichersten Beweis für den rechtzeitigen Zugang eines Schriftstückes. Wenn dieser ganze „Papierkram“ erledigt ist, bedeutet dies aber noch lange nicht, dass das Pachtverhältnis damit schon beendet ist. Die Rückgabe der Pachtsache bereitet oft größere Probleme. Es stellt sich die Frage, ob man für die Arbeit und die finanziellen Aufwendungen, die man über Jahre hinweg in seinen Garten gesteckt hat, irgendeinen Ausgleich oder eine Entschädigung erhält. Je nachdem, wie aufwändig die Anpflanzungen und die Laube gestaltet worden sind, können hier Werte entstehen, die mehrere zehntausend Euro betragen.

Das BKleingG sieht nur bei Kündigung durch den Verpächter in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BKleingG und gemäß § 11 BKleingG eine gesetzliche Entschädigung vor. Nicht geregelt sind hier die Fälle, in denen der Pächter selbst gekündigt hat oder auch bei einvernehmlicher Auflösung eines Pachtvertrages.

Wenn die Vertragsparteien für diese Fälle in den Pachtverträgen keine entsprechende Entschädigungsregelung getroffen haben, kann es zu Schwierigkeiten kommen.

Grundsätzlich kann der scheidende Pächter die Einrichtungen, mit denen er die Pachtsache versehen hat, nach Ende der Pachtzeit wieder mitnehmen. Er ist nach wie vor Eigentümer der von ihm eingebrachten oder übernommenen Gegenstände.

Dies ergibt sich aus den allgemeinen Bestimmungen gemäß den §§ 581 Abs. 2, 539 Abs. 2 BGB § i.V.

m. S 4 Abs. 1 BKleingG. Der von der Rechtsprechung zumeist herangezogene Kommentar von Mainczyk* zum BKleingG und die Rechtsprechung gehen zugunsten des Pächters davon aus, dass weder die Anpflanzungen noch die Laube durch Verbindung ein wesentlicher Bestandteil des Gartengrundstückes werden, sondern dass hier die Verbindung mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck eingegangen worden ist gemäß § 95 Abs. 1 BGB.

Aber wer ist schon interessiert daran, alle Anpflanzungen wieder mitzunehmen, wenn man das Pachtverhältnis beenden will?

In den meisten Fällen wird man keine Verwendung für die Pflanzen haben. Ähnlich oder noch schlimmer sieht es bei den Gartenlauben aus. Abgesehen davon, dass man die meisten Häuschen nicht mehr abbauen kann, ohne sie zumindest teilweise zu zerstören, werden die meisten Betroffenen für eine solche Laube keine Verwendung mehr haben, wenn sie ihren Garten aufgeben.

Gemeinsam nach Lösungen suchen

Zunächst sollte man versuchen, zusammen mit dem Verpächter eine Regelung zu finden, die für alle Seiten eine befriedigende Lösung darstellt. In der Regel wird für den frei werdenden Garten bereits ein Nachfolger vom Verpächter vorgesehen sein. Im Einvernehmen mit diesem könnte man dann die Zahlung einer Ablösesumme an den scheidenden Pächter vereinbaren. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, greift die gesetzliche Regelung gem. § 546 BGB, es sei denn, es ist eine Regelung im Pachtvertrag getroffen worden. Denkbar ist hier eine vertragliche Entschädigungsregelung für den Fall, dass der Pächter das Pachtverhältnis von sich aus beenden möchte. Die Entschädigungsregelungen sind oft sehr unterschiedlich ausgestaltet, sodass hier eine allgemeine Aussage nicht möglich ist. In der Regel werden aber von einem Gutachter oder einer Schätzkommission die Anpflanzungen und die Gartenlaube zu ihrem Zeitwert geschätzt und eine entsprechende Entschädigungssumme festgelegt. Zu beachten ist hierbei, dass der Pächter für Anpflanzungen oder Anlagen, die nicht den Vorgaben einer kleingärtnerischen Nutzung nach dem BKleingG entsprechen, keine Entschädigung erhält. Oft wird von den Verpächtern sogar gefordert, dass die unzulässigen Anpflanzungen und Anlagen von dem scheidenden Pächter auf dessen Kosten entfernt werden.

Susanne Härtung,
Vertragsrechtsanwältin des Landesverbandes Bayerischer Kleingärtner

Quelle

* **Mainczyk, Dr. Lorenz**: „Praktiker-Kommentar zum Bundeskleingartengesetz“. 8. Auflage, 2002. Verlagsgruppe Jehle Rehm GmbH, München

(zu § 4 RdNr.: 21)

DER FACHBERATER • NOVEMBER 2007