Alles was Recht ist

Streitigkeiten im Kleingartenwesen

– vom „Gartenfreund" aufgegriffen und den Juristen des Landesverbandes Kurt Hohnhäuser (l.) und Klaus Kuhnigk vorgelegt

Kündigung wegen Nichtzahlung des Pachtzinses (II. Teil)

Mahnung

Für den Ausspruch der Kündigung ist Voraussetzung, dass der Kleingärtner seitens des Verpächters bezüglich des Pachtzinsrückstandes gemahnt wird. Die Mahnung ist lediglich eine Aufforderung des Verpächters an den Kleingärtner zur Zahlung des Pachtzinses. Diese Mahnung muss nicht mit der Androhung einer Kündigung beziehungsweise fristlosen Kündigung verknüpft werden. Denn der Gesetzgeber verlangt vom Verpächter nicht, dass gegenüber dem Kleingärtner eine „Abmahnung" ausgesprochen wird.

Die Mahnung muss vom Verpächter selbst, nicht von einem Dritten abgegeben werden. Insoweit wird auf das zur Kündigungserklärung Gesagte verwiesen. Auch das Mahnschreiben ist eine einseitige Willenserklärung. Allerdings gilt für die Mahnung nicht die Schriftform, sondern nur die Textform. Das Mahnschreiben muss demnach nicht vom Verpächter unterschrieben sein. Es genügt die Verkörperung der Mahnung in einer Urkunde, wobei als Abschluss der Erklärung der Name des Erklärenden nicht benannt sein muss. Es genügt die Angabe des Datums oder die Angabe einer Grußformel (§ 126 b BGB). Demnach kann eine Mahnung auch per E-Mail erfolgen, ohne dass die besondere elektronische Form nach § 126 a BGB eingehalten werden muss. Daneben ist auch eine Mahnung per Telefax möglich.

Auch das Mahnschreiben muss dem Kleingärtner zugehen. Insoweit wird ebenfalls auf das zur Kündigungserklärung Gesagte verwiesen, sofern es per Post versandt wird. Bei der Übertragung per E-Mail genügt es, dass der Empfänger durch Mitteilung seiner E-Mail-Anschrift zu erkennen gegeben hat, dass er mit einer telekommunikativen Übermittlung von rechtserheblichen Erklärungen einverstanden ist und dass er in der Lage ist, die Erklärung auf seinem PC zu speichern und gegebenfalls auszudrucken. Entsprechendes gilt für die Übermittlung per Telefax.

Wartefrist

Befindet sich ein Kleingärtner mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug und hat der Verpächter ein Mahnschreiben an den Kleingärtner versandt, muss der Verpächter eine zweimonatige Wartefrist abwarten, bevor er eine fristlose Kündigung aussprechen darf. Der Kleingärtner hat theoretisch zwei Monate Zeit, um den Pachtzins zu zahlen und hierdurch eine Kündigung zu vermeiden. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Vepächter durchaus Schadensersatz vom Kleingärtner verlangen kann, wenn der Kleingärtner den Pachtzins nicht fristgerecht gezahlt hat.

Ferner ist zu beachten, dass die zweimonatige Wartefrist lediglich den Ausspruch der fristlosen Kündigung nach § 8 Ziffer 1 BKleingG hindert. Für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG existiert eine derartige Wartefrist nicht. Das Recht des Verpächters, den Kleingartenpachtvertrag auf Grund ordentlicher Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG wegen Zahlungsverzuges zum 30. November eines Jahres zu beenden, bleibt also unberührt.

Ordentliche Kündigung

Für den Ausspruch der ordentlichen Kündigung gelten zunächst dieselben Voraussetzungen in formeller und materieller Hinsicht, nämlich dass der Kleingärtner mit der Entrichtung der Pacht für mindestens drei Monate in Verzug ist. Darüber hinaus ist mindestens ein Mahnschreiben erforderlich, um den Ausspruch der ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu begründen. Hierbei ist zu beachten, dass die ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG nicht den strengen Voraussetzungen unterliegt, wie sie für die fristlose Kündigung erforderlich sind.

Für den Ausspruch der ordentlichen Kündigung dürfte bereits umstritten sein, ob zusätzlich das Vorliegen einer Abmahnung gefordert werden kann, also die Verknüpfung der Zahlungsaufforderung mit der Androhung der Kündigung des Kleingartenpachtvertrages, wenn der Gesetzgeber dies nicht einmal für den Ausspruch der fristlosen Kündigung verlangt hat. Dies wird jedoch gelegentlich von Amtsgerichten unter Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vertreten.

In jedem Fall halten wir den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG für gerechtfertigt, wenn der Kleingärtner trotz Vorliegen einer Abmahnung den rückständigen Pachtzins nicht innerhalb einer angemessenen Frist an den Verpächter zahlt.

Die Verpächter haben hierbei die Möglichkeit, den Ausspruch der fristlosen Kündigung mit dem hilfsweisen Ausspruch einer ordentlichen Kündigung zu verknüpfen. Auf diese Weise können sie die Rechte aus beiden Kündigungstatbeständen für sich nutzbar machen.

Zahlung nach Ausspruch der Kündigung

In vielen Fällen verteidigen sich Kleingärtner gegen eine Kündigung mit dem Argument, dass sie den Pachtzins nachträglich in voller Höhe an den Verpächter gezahlt haben. Eine derartig verspätete Zahlung heilt jedoch die ausgesprochene Kündigung nicht, wenn diese wirksam geworden ist. Eine derartige Heilung ist nur im Wohnungsmietrecht vom Gesetzgeber vorgesehen, nicht jedoch im BKleingG. Die für das Wohnungsmietrecht bestehende Sondervorschrift ist nicht einmal für Dauerbewohner übertragbar. Denn ein nach § 18 Abs. 2 BKleingG noch bestehendes Dauerwohnrecht steht außerhalb der wohnungsmietrechtlichen Regelungstatbestände, weil das BKleingG und das Wohnungsmietrecht unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen.

Die ausgesprochene Kündigung bleibt also auch bei nachträglicher Zahlung des vollständigen Pachtzinses wirksam und rechtfertigt den Räumungsanspruch des Verpächters.

Klaus Kuhnigk

Spatensticheleien