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

(I. Teil)

Die fristlose Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter wegen Nichtzahlung des Pachtzinses durch den Pächter stellt mit Abstand den häufigsten Kündigungstatbestand dar, der zur Beendigung des Kleingartenpachtvertrages führt. Obwohl dieser Kündigungstatbestand in seinem Anwendungsbereich sehr einfach erscheint, führt in der Praxis die Unkenntnis über die formellen Voraussetzungen zu einer derartigen Kündigung häufig zu deren Unwirksamkeit, wodurch sich der Pachtzinsausfall aufgrund einer verzögerten Räumung der Kleingartenparzelle weiter vergrößert.

§ 8 Nr. 1 BKleingG ermöglicht es dem Verpächter, den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtzinsforderung erfüllt. Dieser recht einfach aussehende Kündigungstatbestand hat jedoch eine Vielzahl von Voraussetzungen, die sämtlichst vorliegen müssen, wenn die Kündigung wirksam sein soll.

Schriftliche Kündigung

Die Kündigung ist eine einseitige Willenserklärung des Verpächters mit dem Ziel, den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu beenden. Nach § 7 BKleingG bedarf diese Erklärung der schriftlichen Form. Die Schriftlichkeit der Erklärung kann mit der Hand, mit einer Schreibmaschine oder einem PC hergestellt werden. Die Schriftlichkeit kann auch durch einen Druck oder eine sonstige Vervielfältigung bewirkt werden. Wesensmerkmal der Schriftform ist die Unterschrift. Die Unterschrift hat in der Regel Klarstellungs- und Beweisfunktion mit dem Zweck, die Identität des Ausstellers erkennbar zu machen und die Echtheit der Urkunde zu gewährleisten. Die Unterschrift muss eigenhändig erfolgen. Aus diesem Grunde kann eine Unterschrift nicht durch Stempel, Faksimile oder sonstige mechanische Hilfsmittel hergestellt werden. Unzulässig sind deshalb Telegramme und Telefaxe, da bei einem Telegramm eine eigenhändige Unterschrift fehlt und beim Telefax die Unterschrift nur als Kopie übermittelt wird (Ausnahmen bestehen für ein Telefax lediglich im gerichtlichen Verfahren aufgrund besonderer Vorschriften im Prozessrecht).

Grundsätzlich unzulässig sind auch Kündigungen durch E-Mails. Denn auch beim Versenden einer E-Mail fehlt es an einer eigenhändigen Unterschrift, da eine derartige Unterschrift nicht im Original an den Empfänger übermittelt werden kann. Eine Ausnahme besteht nach § 126 a BGB nur für die Fälle, in denen ein Verpächter in der Lage wäre, elektronische Dokumente mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versenden. Hierzu bedarf es besonderer technischer Voraussetzungen, die mit den normalen E-Mail-Programmen nicht zu erfüllen sind.

Ferner ist zu beachten, dass die Kündigungserklärung vom Verpächter selbst und nicht von einem Dritten abgegeben wird. Insbesondere kann ein örtlicher Kleingartenverein keine wirksame Kündigungserklärung abgeben. Zwar ist es denkbar, dass eine dritte Person im Namen des Verpächters die Kündigungserklärung abgibt. Dies würde jedoch zusätzlich voraussetzen, dass die dritte Person hierzu bevollmächtigt wurde, die dritte Person ausdrücklich im Namen des Verpächters handelt und der Kündigungserklärung eine entsprechende Vollmacht des Verpächters im Original beigefügt wird, da anderenfalls der Kleingärtner die Kündigung nach § 174 BGB zurückweisen kann. Die abgegebene Erklärung wäre dann unwirksam.

Zugang der Kündigung

Zur Wirksamkeit der Kündigungserklärung bedarf es des Zugangs beim Kleingärtner (§ 130 BGB). Ist der Erklärungsempfänger nicht anwesend, ist die Kündigungserklärung diesem zugegangen, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Diese Voraussetzungen sind dann erfüllt, wenn die Kündigung in den Briefkasten des Erklärungsempfängers eingeworfen wird. Zu beachten ist hierbei, dass der Zugang erst vollendet ist, wenn die Kenntnisnahme durch den Empfänger möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist. Soweit Briefe bis 18 Uhr in den jeweiligen Briefkasten eines Erklärungsempfängers eingeworfen werden, gehen diese aufgrund der geänderten Postzustellungszeiten dem Erklärungsempfänger noch am gleichen Tage zu. Werden Briefe nach diesem Zeitpunkt in den Briefkasten

Spatensticheleien

eingeworfen, gehen derartige Erklärungen dem Empfänger erst am nächsten Tag zu.

Problematisch ist der Zugang von Kündigungserklärungen in der Praxis immer dann, wenn ein Kleingärtner den Zugang derartiger Erklärungen bestreitet. Dann ist es Sache des Verpächters nachzuweisen, dass dieser den Brief mit der Kündigungserklärung auch tatsächlich erhalten hat. Bei der Versendung mit einem normalen Brief kann ein derartiger Nachweis nicht geführt werden. Insbesondere genügt es nicht, darauf zu verweisen, dass der Brief nicht zurückgekommen ist, da Briefe im Postverkehr verloren gehen können.

Unterschrift zählt

Wird die Kündigungserklärung per Einschreiben/Rückschein versandt und dem Empfänger ausgehändigt, dann begründet der unterschriebene Rückschein die tatsächliche Vermutung des Zugangs der Kündigungserklärung.

Eine derartige tatsächliche Vermutung begründet dagegen das normale Einschreiben nicht, da dieses wie ein normaler Brief zugeht. Umstritten ist dagegen, ob ein sogenanntes Einwurf-Einschreiben den Anscheinsbeweis dafür begründet, dass das Einschreiben dem Empfänger auch tatsächlich ordnungsgemäß in den Briefkasten eingeworfen worden ist. Bisher liegt noch keine höchstrichterliche Entscheidung darüber vor, ob ein Anscheinsbeweis für den Briefkasteneinwurf zu bejahen ist, wenn der Briefkasteneinwurf ordnungsgemäß dokumentiert worden ist. Erste Entscheidungen von Amtsgerichten und Stimmen in der Literatur deuten an, dass die Rechtsprechung zur Annahme eines derartigen Anscheinsbeweises neigen könnte. Allerdings sollte man sich hierauf nicht verlassen.

Pachtzinsrückstand

Der Kleingärtner muss mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ¼ Jahr in Verzug sein. Der Verzug tritt in Kleingartenpachtverträgen regelmäßig ohne Mahnung ein, da die zu Grunde liegenden Pachtverträge den Fälligkeitstermin genau benennen. Regelmäßig müssen Pachtzinsen zu einem bestimmten Kalendertag im voraus gezahlt werden, wobei es in Berlin üblich ist, entweder den halbjährlichen Pachtzins oder sogar den ganzen Jahrespachtzins im voraus, also zu Beginn eines Kalenderjahres, zu einem bestimmten Kalendertag fällig zu stellen. Wurde der Pachtzins nicht an diesem Tag gezahlt, tritt Kraft Gesetzes Verzug ein.

In Berlin befinden sich regelmäßig die Kleingärtner mit einem Betrag von mindestens ¼ Jahr in Verzug, wenn sie den fälligen Pachtzins nicht am Fälligkeitstag gezahlt haben. Denn die fällig gestellten Beträge sind größer als der Vierteljahrespachtzins. Mit dem Vierteljahrespachtzins ist nicht das jeweilige Quartal eines jeden Jahres gemeint. Vielmehr muss nur die Höhe des Pachtzinsrückstandes einen Betrag erreichen, der mindestens für eine ¼-jährliche Nutzungsdauer ausreicht. Bei Teilzahlungen seitens des Kleingärtners ist nur zu prüfen, in wie weit tatsächlich Zahlungen auf den Pachtzins geleistet wurden und ob ein Pachtzinsrückstand verbleibt, der den Betrag für mindestens ¼ Jahr erreicht. Klaus Kuhnigk

Teil II folgt im Januar.

Vorsicht mit der Kettensäge

Nachdem mehrere Aufforderungen, die auf sein Grundstück überhängenden Zweige zu beseitigen, keinen Erfolg hatten, gingen einem Nachbarn die Nerven durch. Er warf die Kettensäge an und stutze die Hölzer selbst. Statt fachmännischen Rückschnitts gab es Kahlschlag. Die Folge: sieben Gehölze starben ab. Zwar waren die Richter des Landgerichts Coburg durchaus der Ansicht, dass Pflanzen, die die Grundstücksgrenze überschritten, nach erfolgloser Aufforderung und Fristsetzung selbst abgeschnitten werden dürften. Allerdings dürfe dies nicht in einem derartigen Kettensägen-Massaker ausarten. Der genervte Hausbesitzer musste seinem Nachbarn Schadensersatz in Höhe von 750 Euro zahlen (Az. 32 S 83/06). Quelle: LBS