

Nachgefragt

Kündigung des Unterpachtvertrages und stillschweigende Weiternutzung der Parzelle

Es gibt Fälle, in denen Gartenfreunde ihr Unterpachtverhältnis kündigen und dann den Garten nicht herausgeben – und auch bei Kündigung durch den Verein denkt manch einer nicht daran! Was sollte der Verein in diesen Fällen beachten?

Erstens: Eine Kündigung ist eine einseitige, nicht zustimmungspflichtige Willenserklärung, die der Schriftform bedarf. Kündigt der Kleingärtner, muss er auch bedenken, ob er zur termin- und vertragsgerechten Rückgabe der Parzelle in der Lage ist. Er kann die von ihm selbst ausgesprochene Kündigung nicht rückgängig machen, weil er sich geirrt habe. Auch ein fehlender Pachtachfolger ist kein Grund, auf die Rückgabe der gekündigten Parzelle zu verzichten und sie (vorerst) weiterhin zu nutzen. Der kündigende Gartenfreund

kann sein Risiko nicht auf den Verein übertragen.

Zweitens: Nach dem Kündigungstermin (i.d.R. der 30.11. d.J.) verfügt nur der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Dies kann ihm aber verwehrt sein, wenn die Herausgabe der Parzelle unterbleibt. Wird nach Beendigung des Unterpachtvertrages vom kündigenden oder vom gekündigten Parzellenpächter die Nutzung der Parzelle unverändert fortgesetzt, gilt das Pachtverhältnis nach § 545 BGB (alt § 568 BGB) als auf unbestimmte Zeit verlängert, falls nicht vom Verpächter unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wird, dass er die Parzelle unbedingt zurück haben will.

Eine solche Ablehnungserklärung des Vereins gegen eine fortsetzende Nutzung muss dem weichenden Pächter spätestens

zwei Wochen nach Ablauf der Pachtzeit zugegangen sein, sonst ist sie wirkungslos und das Pachtverhältnis ist trotz ordnungsgemäßer Kündigung auf unbestimmte Zeit verlängert. Am besten ist, wenn sie gleich im Zusammenhang mit der Kündigung abgegeben wird. In den meisten Unterpachtverträgen ist mit Verweis § 545 BGB (alt § 568 BGB) eine stillschweigende Vertragsverlängerung ausgeschlossen.

Drittens: Wird dem Pächter trotz Wirksamkeit des § 545 BGB noch eine Räumungsfrist über den Kündigungstermin (stets in Schriftform) hinaus eingeräumt, so entsteht dadurch kein neues Pachtverhältnis. Räumungsfristen sind Kulanzregelungen des Verpächters. Sie können z.B., durch persönliche Notlagen des Pächters bedingt sein. Der Antrag muss einen nachprüfbaren Grund beinhalten.

Viertens: Gibt der gekündigte Pächter die Parzelle nach Beendigung des Unterpachtvertrages nicht heraus, ist er nach §§ 546 a und 584 b BGB für die Dauer der Nichtherausgabe zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung und ggf. zum Schadensersatz verpflichtet. Dafür muss jedoch sein Verschulden vorliegen. Eine Vorenthaltung der Pacht-sache liegt auch dann vor, wenn der Alt-Pächter die Parzelle nicht beräumt oder die Veräußerung seines Eigentums an einen Nachpächter ablehnt.

Fazit: Wer die Wirkung des § 545 BGB nicht ausschließt, wird es schwer haben, bei hartnäckigen oder saumseligen Pächtern die Herausgabe der Parzelle durchzusetzen, insbesondere auch vor Gericht.

Dr. Rudolf Trepte