

Aus dem Recht

## Die rechtssichere Abmahnung

*Damit Abmahnungen rechtssicher und somit erfolgreich sind, müssen einige Voraussetzungen beachtet werden.*

Der Blick auf den Kalender zeigt, dass der „3. Werktag im August“ näher rückt. Bis zu diesem Datum müssen ordentliche Kündigungen den Pächtern zugegangen sein. Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung ist, dass der jeweilige Pächter abgemahnt wurde. Da in jüngster Zeit sich verstärkt Gerichte mit der Ordnungsgemäßheit von Abmahnungen beschäftigt hatten, zeigen wir Ihnen, worauf Sie bei der Formulierung von Abmahnungen achten müssen.

### Zwingende Voraussetzung nach § 9 BKleingG

Die ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG kann u. a. wegen Bewirtschaftungsmängeln oder nicht kleingärtnerischer Nutzung ausgesprochen werden. Diese müssen durch den Pächter „ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters“ fortgesetzt werden. Im späteren Gerichtsverfahren wird durch das Gericht daher geprüft, ob der Verein eine entsprechende Abmahnung ausgesprochen hat.

**Hinweis:** Die ordentliche Kündigung kann auch ausgesprochen werden, wenn andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt werden. Dies betrifft die Nutzung der Laube zum dauernden Wohnen, die unbefugte Überlassung der Parzelle an einen Dritten oder die Verweigerung von geldlichen oder sonstigen Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage.

### Sinn und Zweck der Abmahnung

Die Abmahnung dient nicht nur der Kündigungsvorbereitung, sondern soll dem Pächter deutlich machen, dass sein Verhalten nicht dem Pachtvertrag oder der Garten- und Bauordnung entspricht und Sie als Verpächter damit nicht einverstanden sind. Dies müssen Sie in der Abmahnung deutlich zum Ausdruck bringen. Weiter muss dem Pächter unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden, dass bei einer Fortsetzung seines Verhaltens die Kündigung ausgesprochen wird.

### Inhalte der Abmahnung

Kernstück ist die Bezeichnung des konkreten Fehlverhaltens des Pächters, damit dieser (und ggf. später das Gericht) konkret weiß, was Sie als nicht vertragsgerecht empfinden.

### Musterformulierung (Bewirtschaftungsmängel):

*Lieber Gartenfreund Muster, bei der Gartenbegehung des Vorstandes am 18.05.2022 mussten wir leider feststellen, dass auf Deiner Parzelle Nr. 123 erhebliche Bewirtschaftungsmängel bestehen. Hier konnte in den Gemüsebeeten (vorderer Bereich der Parzelle) kein Bewuchs festgestellt werden. Im hinteren Bereich der Parzelle lagerst Du bereits seit Beginn der Saison 2022 altes Zaunmaterial, welches u. E. nicht mehr nutzbar ist und entsorgt werden muss. (...) Auf die beigelegten Fotografien dürfen wir verweisen.*

Beschreiben Sie den Zustand der Parzelle so genau wie möglich und fertigen Sie Fotos an, welche auch einen Datumsstempel aufweisen. Abzüge sollten Sie dem Pächter zur Verfügung stellen, damit dieser konkret einordnen kann, worum es geht. Sie müssen dem Pächter eine (realistische) Chance einräumen, die Missstände zu beseitigen.

### Musterformulierung

*(...) Wir fordern Dich auf, die vorgenannten Mängel bis zum 15.06.2022 zu beseitigen.*

Dem Pächter müssen Sie auch klar erklären, dass Sie das Pachtverhältnis kündigen werden, wenn er den Aufforderungen nicht nachkommt.

### Musterformulierung

*(...) Solltest Du dem nicht nachkommen, werden wir das Pachtverhältnis ordentlich zum 30.11.2022 kündigen.*

### Zugang erforderlich

Da die Abmahnung die rechtliche Voraussetzung für die Kündigung ist, müssen Sie auch den Zugang nachweisen können. Sie sollten daher idealerweise die Abmahnung per Boten übermitteln lassen.

### Fazit

Auch wenn es sehr formalistisch erscheint, sollten Sie bei der Abmahnung die obigen Hinweise berücksichtigen, um vor Gericht nicht „Schiffbruch“ zu erleiden. ■

RA Michael Röcken, Bonn

