

Aus dem Recht

Kündigung und Räumungsverfahren

Die schriftliche Kündigung alleine reicht nicht aus, um das Pachtverhältnis rechtskräftig zu beenden: Man muss auch die Weiternutzung verhindern und ggf. ein Räumungsverfahren einleiten.

Gartenfreunde, deren Parzelle Bewirtschaftungsmängel oder keine kleingärtnerische Nutzung aufweist, gibt es immer wieder. Hier gilt es, frühzeitig einzuschreiten, damit kein Nachahmungseffekt eintritt („Wenn der darf, darf ich auch“). Hier besteht die Möglichkeit, das Pachtverhältnis ordentlich zu kündigen. Diese Kündigung musste bis zum 03.08.2020 ausgesprochen werden und wirkt nach § 9 Abs. 2 BKleingG zum 30.11.2020. Mit dem Ausspruch der Kündigung ist es jedoch noch nicht getan, da die Erfahrung zeigt, dass gekündigte Pächter selten freiwillig die Parzelle räumen. Worauf Sie hier achten müssen, zeigen wir Ihnen.

Wirkung der Kündigung

Mit der Kündigung ist das Pachtverhältnis zwischen dem Pächter und Verpächter beendet. Der Pächter ist somit nicht mehr berechtigt, die Parzelle weiter zu nutzen. Nutzt er die Parzelle jedoch weiter, besteht die Gefahr, dass sich das Pachtverhältnis „stillschweigend“ verlängert.

Hinweis: Die Nutzung besteht schon darin, dass der Pächter sein Eigentum von der Parzelle nicht ent-

fernt oder dem Verpächter die Schlüssel nicht herausgibt. Für die Nutzung muss der gekündigte Pächter auch nicht in der Parzelle persönlich anwesend sein.

Nutzt er die Parzelle weiter, können sich daraus für den Verpächter unangenehme Folgen ergeben, da nach § 545 BGB sich das Pachtverhältnis verlängern kann. Danach verlängert sich das (eigentlich gekündigte) Pachtverhältnis, wenn der Pächter nach dem 30.11.2020 „den Gebrauch fortsetzt“ und Sie als Verpächter ihm nicht deutlich machen, dass Sie mit dieser Fort-



Nicht immer sind die Gärten gepflegt, die Rechnungen gezahlt oder der Friede im Verein gewahrt; viele Gründe können zu einer Kündigung des Pächters führen.

setzung nicht einverstanden sind. Diesen „entgegenstehenden Willen“ müssen Sie innerhalb von zwei Wochen dem Pächter erklären.

Hinweis: Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem Sie von der Fortsetzung Kenntnis erhalten. Um diese Fortsetzungsfiktion zu umgehen, müssen Sie entweder schon bei der Kündigung der Fortsetzung des Pachtverhältnisses ausdrücklich widersprechen oder unmittelbar Anfang Dezember den gekündigten Pächter nochmals zur Räumung und Herausgabe auffordern.

Sofern der Pächter die Parzelle nicht freiwillig räumt und einer Fortsetzung des Gebrauchs widersprochen wurde (§ 545 BGB), muss die Parzelle zwangsweise geräumt werden.

Hinweis: Beachten Sie, dass trotz der ausgesprochenen Kündigung und des Fortsetzungswiderspruches der (ehemalige) Pächter weiter Besitzer der Parzelle ist. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) räumt dem Besitzer auch gewisse Schutzrechte ein.

Räumungsverfahren

Damit können Sie als Verpächter den Pächter nicht selbst „rauschmeißen“ oder von der Parzelle entfernen. Hier ist ein gerichtliches Räumungsverfahren erforderlich. Dieses ist vor dem zuständigen Amtsgericht zu führen. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus der Lage der Parzelle, welche geräumt werden soll.

Hinweis: Die gesamten Kosten dieses Räumungsrechtsstreits werden durch die Rechtsschutzversicherung des Landesverbandes für die angeschlossenen Vereine übernommen. Auch wenn Sie ein entsprechendes Urteil erhalten haben, können Sie nicht die Parzelle

„selbst“ räumen, da aufgrund des Gewaltmonopols des Staates eine „Besitzenthebung“ nur durch ein staatliches Organ, hier dem Gerichtsvollzieher, vorgenommen werden kann.

Fazit

Auch wenn es sehr formal ist, sollten Sie den Weg des Räumungsverfahrens gehen, da ansonsten eine persönliche Haftung droht, welche sogar strafrechtlich relevant sein kann. ■

RA Michael Röcken, Bonn