

Kleingartenverein darf Pachtvertrag bei nicht ordnungsgemäß kleingärtnerisch genutzter Parzelle kündigen

Erheblicher Verstoß gegen wesentliche Verpflichtung aus Pachtvertrag als Kündigungsgrund ausreichend

Das Amtsgericht München hat entschieden, dass ein Kleingartenverein einen Pachtvertrag kündigen kann, wenn der Pächter die Parzelle nicht kleingärtnerisch nutzt, das heißt auf mindestens 1/3 der Parzelle Obst und Gemüse anbaut.

Der beklagte Münchner des zugrunde liegenden Streitfalls pachtete mit schriftlichem Pachtvertrag vom 10. August 1995 von einem Münchner Kleingartenverein eine Parzelle in einer Kleingartenanlage in München. Der Beklagte schuldete zuletzt eine Jahrespacht von 340 Euro. Der Kleingartenverein warf dem Pächter mit Schreiben vom 13. Mail 2014 vor, dass seine Parzelle verwahrlost sei und nicht der kleingärtnerischen Nutzung entspreche, zumal nicht auf mindestens 1/3 der Parzelle Obst und Gemüse angebaut sei.

Kleingartenverein spricht Kündigung wegen Pflichtverletzung aus

Es wurde ihm eine Frist gesetzt, dies zu ändern und eine Kündigung angedroht. Am 30. November 2014 erhielt er die Kündigung des Pachtvertrags mit der Begründung, dass die Pflichtverletzungen nicht abgestellt worden seien. Zum Zeitpunkt der Abmahnungen und der Kündigung lag der Anteil der kleingärtnerisch genutzten Fläche der rund 240 Quadratmeter großen Parzelle bei maximal etwa 25 bis 30 Quadratmetern.

Pächter weist Vorwürfe des Kleingartenvereins von sich

Der beklagte Pächter räumte zwar ein, die Parzelle im Jahr 2014 aufgrund seiner beruflichen Belastung und gesundheitlicher Schwierigkeiten nicht ausreichend gepflegt zu haben. Er bestritt jedoch, dass die Parzelle verwahrlost gewesen sei und wie eine "Müllhalde" ausgesehen habe. Im Jahr 2015 seien circa 25 Quadratmeter der Parzelle für den Anbau von Tomaten, Kartoffeln und dergleichen verwendet worden. Auf circa sieben Quadratmeter habe er Blumen angepflanzt gehabt. Im Jahr 2014 habe er weniger - also nicht auf 25 Quadratmetern - Gemüse angebaut gehabt. Der Beklagte war daher der Auffassung, dass die Kündigung unwirksam sei.

Als der Pächter die Parzelle nicht räumte, erhob der Kleingartenverein Klage.

Vertragliche Verpflichtung zur kleingärtnerischen Nutzung der Parzelle erheblich verletzt

Das Amtsgericht München gab dem Kleingartenverein Recht und verurteilte den Pächter zur Räumung und Herausgabe der Parzelle. Der Beklagte verletze vorliegend seine vertragliche

Verpflichtung zur kleingärtnerischen Nutzung der Parzelle erheblich. Denn unstreitig seien weit weniger als 1/3 der Parzellenfläche nicht kleingärtnerisch i.S.v. § 1 Abs. 1 BKleingG genutzt worden. Von den rund 240 Quadratmetern der gepachteten Parzelle seien im Jahr 2014 unstreitig maximal 25 - 30 Quadratmeter mit Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf (Obst und Gemüse) bepflanzt, mithin kleingärtnerisch genutzt worden, urteilte das Gericht. Der erhebliche Verstoß gegen eine der wesentlichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag sei ein ausreichender Kündigungsgrund. Dabei sei nicht erheblich, aus welchen Gründen der Beklagte nicht dazu in der Lage gewesen sei, auch nur annähernd 1/3 der gepachteten Parzelle kleingärtnerisch zu nutzen. Denn sofern ein Pächter aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen daran gehindert sei, die Bewirtschaftung der Parzelle selbst durchzuführen, sei es ihm grundsätzlich zumutbar, sich hierbei - ggf. entgeltlich - unterstützen zu lassen, also der Hilfe Dritter zu bedienen, so das Gericht.