



Mandanten- information

Nummer
03/2018

Jürgen Naumann & Marion Baatz

Rechtsanwälte
in Bürogemeinschaft

**Mahlsdorfer Str. 110
12555 Berlin**

TEL. 030-2829624
030-28046812
FAX 030-2827726

E-Mail:
ranaumann@arcor.de
ra-m.baatz@arcor.de

Website
www.ranaumann.de

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

- ARBEITSRECHT
- VERKEHRSRECHT
- EHE- UND FAMILIENRECHT
- ALLG.ZIVILRECHT/
FORDERUNGSEINZUG
- GRUNDSTÜCKSRECHT
- MIET UND PACHTRECHT
- KLEINGARTENRECHT

Nur für den persönlichen Gebrauch

Diese Information stellt
keine Rechtsberatung dar.
Trotz sorgfältiger Bearbeitung
kann keine Haftung für den
Inhalt übernommen werden

Klausel im Unterpachtvertrag unwirksam - Kleingärtner muss Parzelle nicht räumen

*Urteil Amtsgericht Neukölln vom 27.12.2017,
Aktenzeichen: 20 C 117/17*

Im Büro sprach bei Rechtsanwältin Baatz eine Mandantin vor, die sich einem Räumungsverlangen der Parzelle durch den Verpächter ausgesetzt sah. Ein Bezirksverband der Kleingärtner nutzte als Verpächter folgende Klausel in dem Unterpachtvertrag:

"... Anderweitiger Kleingartenbesitz sowie gärtnerisch nutzbarer Grundbesitz schließen von der Unterpacht aus; bei Erwerb eines solchen während der Unterpachtzeit durch einen der Unterpächter ist dieser/ sind diese zur unverzüglichen Kündigung des Vertrages verpflichtet. ..."

Der Bezirksverband hielt der Mandantin vor, sie habe im Verlaufe des Bestehens des Unterpachtverhältnisses anderweitigen Kleingartenbesitz begründet und verlangte auf der Grundlage der Klausel im Unterpachtvertrag, dass die Mandantin das Vertragsverhältnis selbst kündigt. Als sie diese jedoch nicht vornahm, kündigte der Verpächter fristlos, hilfsweise fristgerecht und warf der Mandantin eine Pflichtverletzung des Unterpachtvertrages vor. Die Kündigung wurde in dem geführten Schriftverkehr zurückgewiesen, insbesondere wurde auf die Unwirksamkeit der Klausel hingewiesen. Daher wurde durch den Bezirksverband sodann die Räumungsklage angestrebt.

In den umfangreich gewechselten Schriftsätzen wurde insbesondere auf die Unwirksamkeit der vorgenannten Regelung im Vertrag und die Unvereinbarkeit mit dem BKleingG hingewiesen. Das Gericht schloss sich vollumfänglich der hier vertretenen Auffassung an. Nach §

§ 13 BKleingG sind Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften der §§ 4-12 BKleingG abgewichen wird, nichtig. Ein Kündigungsgrund, wie ihn der Verpächter in der Klausel festschrieb, ist in den §§ 4-12 BKleingG nicht vorgesehen, vielmehr in den §§ 8 und 9 BKleingG abschließend normiert. Die von dem Verpächter vorgegebene Klausel schafft im Ergebnis eine weitere Kündigungsmöglichkeit und weicht damit zum Nachteil des Pächters von den Regelungen im Bundeskleingartengesetz ab, so dass sie gemäß § 13 BKleingG nichtig ist.

Somit ist sowohl das Begehren des Verpächters auf Erklärung einer eigenen Kündigung durch die Mandantin als auch die Kündigung des Verpächters selbst unwirksam. Das Pachtverhältnis für die Parzelle besteht demzufolge unverändert fort.

Diese Ausführungen stellen eine verkürzte Darstellung des Sachverhaltes dar. Sollte es Fragen zu den aufgeworfenen Problemen geben, steht die Unterzeichnerin nach vorheriger Terminvereinbarung gern zur Verfügung.

Marion Baatz
Rechtsanwältin