

So kann die rechtswidrige Aufbewahrung einer Waffe nebst Munition in der Laube einen besonders schwerwiegenden Verstoß des Pächters gegen seine vertraglichen Obhutspflichten darstellen und gleichzeitig eine nachhaltige Störung des Hausfriedens begründen, die den Anspruch der außerordentlichen Kündigung rechtfertigt (LG Berlin, Beschl. v. 25.6.2018 – 65 S 54/18 –, juris).

Auch der Anbau von Cannabis als illegalem Betäubungsmittel rechtfertigt den Anspruch einer fristlosen Kündigung (AG Karlsruhe BeckRS 2017, 111346 Rn. 13; AG Hamburg-Blankenese, BeckRS 2008, 29242; beide für Wohnraum). Der unter Strafe gestellte Anbau von Pflanzen ist ein Missbrauch der Pachtsache, weshalb es dem Verpächter weder zuzumuten ist, sich zunächst mit einer Abmahnung zu begnügen, noch, das Pachtverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen (vgl. AG Köln BeckRS 2008, 11151; ebenfalls für Wohnraum).

8 Voraussetzung einer Kündigung nach § 8 Nr. 1 ist weder eine Abmahnung noch eine Fristsetzung. Doch kann im Einzelfall eine Pflichtverletzung erst dadurch schwerwiegend und für den Verpächter unzumutbar werden, dass sie trotz Abmahnung erfolgt bzw. fortgesetzt wird. Andererseits kann eine einmalige Pflichtverletzung bereits so erheblich sein, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann, zum Beispiel bei Tätlichkeiten und groben Beschimpfungen oder anderen Belästigungen gegenüber dem Verpächter, dessen Angehörigen oder gegenüber Kleingartennachbarn oder Vorständen von Kleingartenvereinen. Eine fristlose Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages lässt sich aber nicht wirksam allein damit begründen, dass der Pächter die Vorstandsmitglieder der Kleingartenanlage einmalig als „Idioten und Deppen“ bezeichnet hat. Dies gilt jedenfalls dann, wenn das Pachtverhältnis seit fast 20 Jahren besteht (AG Augsburg ZMR 2008, 213). Das Gesetz erwähnt als Beispiel einer schwerwiegenden Pflichtverletzung die nachhaltige Störung des Friedens in der Kleingärtnergemeinschaft.

Weitere Beispiele von erheblichen Pflichtwidrigkeiten des Pächters, die zur Kündigung nach § 8 Nr. 2 berechtigen, sind fortgesetzter ruhestörender Lärm, fortdauernde Belästigung durch (unbefugte) Tierhaltung oder dauernde unpünktliche Pachtmiszahlung (BGH NJW-RR 2012, 13 f. für die Wohnraummiete bei vorheriger Abmahnung wegen regelmäßig verspäteter Zahlung), wenn das Vertrauensverhältnis durch die mangelnde Zahlungsmoral zerstört und eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses daher nicht mehr zumutbar ist.

Keine Pflichtverletzung im Sinne des § 8 Nr. 2 ist das Geschrei von Säuglingen und Kleinkindern; dies muss grundsätzlich geduldet werden, es sei denn, dass es auf Vernachlässigung oder Mishandlung beruht (AG Aachen ZMR 1965, 75). Kinderlärm ist sozialadäquat und stellt deshalb grundsätzlich keinen Grund für eine fristlose Kündigung dar. Die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen (BGH NJW 2015, 2177 ff.). Kinder haben natürlicherweise einen Spiel- und Bewegungsdrang, der häufig mit Geräuscentwicklungen verbunden ist. Jedenfalls ist Kinderlärm im Grundsatz kein Grund, der von einem Pächter gegenüber dem Verpächter herreichen könnte, um eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund darzustellen zu können. Kinder, insbesondere kleine Kinder, müssen die Möglichkeit behalten, sich entsprechend ihrer natürlichen Entwicklung gebärden, bewegen und äußern zu können (AG Hamburg-Bergedorf ZMR 2009, 292 f.; AG Saarburg BeckRS 2007, 31626).

Der Pächter haftet gegenüber dem Verpächter schuldenabhängig auch für das Verhalten von Personen, die sich mit seinem Willen auf dem Kleingartengrundstück aufhalten (so auch Stang § 8 Kn. 9). Er muss sich insoweit schwerwiegende Pflichtverletzungen Dritter zurechnen lassen. Die **Eigenhaftung Dritter** bleibt unberührt. Damit ist hier eine strengere Verantwortlichkeit des Kleingartenpächters gegeben als bei dem Mieter oder Pächter nach dem BGB, der in der Regel nicht für die Pflichtverletzungen seiner Besucher haftet, da ihm diese nicht ohne weiteres zugerechnet werden können. Wenn aber schon beim Pächter selbst die Kündigung bei eigenen Pflichtverletzungen ohne Verschulden möglich ist (s. Kn. 6), dann braucht es auch kein Verschulden des Pächters bei seinem Unterlassen, Dritte, die er auf seiner Parzelle duldet, an der Begehung von schwerwiegenden Pflichtverletzungen zu hindern. Darüber hinaus fehlt im Mietrecht des BGB der in § 8 Nr. 2 ausdrücklich enthaltene Wortlaut „oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen“, der die Zurechnung des Verhaltens Dritter beim Pächter ausdrücklich regelt.

Die Kündigung muss alsbald nach dem pflichtwidrigen Verhalten ausgeübt werden. Lässt der Verpächter erst einige Zeit verstreichen, so wird er damit regelmäßig zu erkennen geben, dass er die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht als unzumutbar ansieht (BGH WM 1983, 660). Das OLG München geht unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH zum Landpachtrecht davon aus, dass innerhalb einer Frist von drei Monaten eine Kündigung nach § 8 Nr. 2 ausgesprochen sein muss (OLG München, Urt. v. 19.8.2021 – 32 U 3372/17 – BeckRS 2021, 43655).

## § 9

## Ordentliche Kündigung

- (1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn
  1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
  2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
  3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes eines Gartenkleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;