AG München, Endurteil v. 05.12.2025 – 452 C 5755/25

Titel:

Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages

Normenkette:

BKleingG § 8 Nr. 2

Leitsätze:

1. Eine einmalige, nicht schwerwiegende Pflichtverletzung rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung des Pachtvertrags nach § 8 Nr. 2 BKleingG. (Rn. 14 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zwar kann auch ein Mietvertrag im Wege einer Verdachtskündigung beendet werden, erforderlich ist dafür aber ein dringender Tatverdacht, zudem müssen die Verdachtsmomente geeignet sein, das für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erforderliche Vertrauen zu zerstören. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Pflichtverletzung, Abmahnung, Mieter, Frist, Erstattung, Wirksamkeit, Tatverdacht, Herausgabe, Parzelle, Kleingartenanlage, Pachtvertrag, Nutzung, Straftat, Klage, Kosten des Rechtsstreits, dringender Tatverdacht, keine Pflichtverletzung, außerordentliche Kündigung, Verdachtskündigung, Kleingartenpachtvertrag

Fundstellen:

WuM 2026, 95

ZMR 2026, 981

LSK 2025, 33558

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 158,52 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt von den Beklagten Räumung und Herausgabe einer Kleingartenparzelle nach verhaltensbedingter Kündigung des Pachtvertrags.

2

Der Kläger ist der Dachverband der Münchner Kleingartenvereine und verpachtet die dortigen Kleingartenparzellen. Beginnend ab dem 01.01.2002 pachteten die Beklagten vom Kläger die Kleingartenparzelle Nr. 079, gelegen in der Kleingartenanlage ... .

3

Am 13.11.2024 gegen 11:44 Uhr zeichnete eine Wildtierbeobachtungskamera auf, wie der Beklagte zu 2) in der Parzelle Nr. 078, welche an die gegenständliche Parzelle angrenzt, einen zwischen den Parteien streitigen Stoff jedenfalls in der Nähe der dort befindlichen Gemüsebeete verteilte. Der Beklagte zu 2) befand sich zu diesem Zeitpunkt ohne Einwilligung des Pächters der Parzelle Nr. 078 auf einer Plattenreihe, einer Grenzmarkierung auf den Parzellen Nr. 072 und Nr. 078. Die Wildtierbeobachtungskamera wurde vom Pächter der Parzelle Nr. 078 zur Wildtierbeobachtung angebracht.

4

Nach Durchsicht der Wildtieraufnahmen durch den Pächter der Parzelle Nr. 078 am 23.11.2024 und Erstattung einer Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Einbringung einer unbekannten Substanz in das Gemüsebeet, kündigte der Kläger den streitgegenständlichen Pachtvertrag mit Schreiben vom 13.12.2024 außerordentlich fristlos, sowie hilfsweise ordentlich mit gesetzlicher Frist zum 30.11.2025.

5
Der Kläger trägt vor, der Beklagte zu 2) habe die Parzelle Nr. 078 widerrechtlich betreten und habe über den dortigen Gemüsebeeten eine größere Menge weißen Pulvers gezielt verteilt. Das vom Beklagten zu 2) behauptete Verscheuchen einer Katze passe nicht zu der auf der Videoaufnahme erkennbaren Handbewegung des Beklagten zu 2), zumal darauf auch weder eine Katze noch ein Vogel erkennbar seien. Der Beklagte zu 2) verbleibe auch in deutlicher Entfernung zu der von ihm behaupteten Bedrohungsstelle. Auf dem Video sei auch keinerlei Gestik oder Mimik zu erkennen, die auf die vom Beklagten zu 2) behaupteten Rufe hindeuten würden. Auch sei auf dem Video kein flexibles Stück Stoff, sondern ein starres Behältnis zu erkennen. Die Plattenreihe stelle keinen öffentlichen, zur Fortbewegung zwischen den Parzellen gedachten Weg dar und dies sei auch in der Vergangenheit in der Kleingartenanlage nicht mit Duldung des Klägers so praktiziert worden. Der Kläger vertritt die Rechtsauffassung, das gezielte Verteilen einer Substanz durch den Beklagten zu 2) auf zwei für ihn fremde Gemüsebeete stelle eine schwerwiegende Pflichtverletzung dar, welche den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft nachhaltig störe i.S.d. § 8 Nr. 2 BKleingG. Von besonderer Erheblichkeit sei der Umstand, dass es sich um Gemüsebeete handele und der Pächter der Parzelle Nr. 078 sich beim Verzehr seines angepflanzten Gemüses nicht mehr sicher fühle.

6
Der Kläger beantragt,

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch dazu verurteilt, die Kleingartenparzelle Nr. 079, gelegen in der Kleingartenanlage ... geräumt an den Kläger herauszugeben.

7
Die Beklagten beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

8
Die Beklagten tragen vor, der Beklagte zu 2) habe die Parzelle Nr. 078 nicht betreten, sondern habe sich auf einer der Plattenreihen bewegt, welche schon in der Vergangenheit auf der gesamten Anlage gewohnheitsmäßig als Gemeinschaftswege benutzt worden seien. Erst in einer kürzlich abgehaltenen Mitgliederversammlung sei dies verboten worden. Der Beklagte zu 2) habe auch keine pulverartige, schädliche Substanz gezielt in den Gemüsebeeten verstreut, sondern habe Spreu von Weizenkörnern in die Luft geworfen. Dies geschah, um eine Katze zu verscheuchen, die einen Vogel gejagt hätte, wie der Beklagte zu 2) von seiner Parzelle Nr. 079 aus mitbekommen habe. Der Beklagte zu 2) habe dabei auch in Richtung der Katze gerufen. Die Beklagten vertreten die Meinung, dass eine schwerwiegende Pflichtverletzung nach § 8 Nr. 2 BKleingG nicht vorliege. Insbesondere sei die Schädlichkeit der Substanz nicht nachgewiesen sowie keine ein singuläres Problem zwischen zwei Pächtern nicht den Frieden der gesamten Kleingartengemeinschaft stören. Die Schwere einer Pflichtverletzung i.R.d. § 8 Nr. 2 BKleingG müsse mangels Erfordernisses einer Abmahnung ungleich schwerer wiegen als im Wohnraummietrecht. Die ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG scheitere an der fehlenden Abmahnung.

9
Das Gericht hat am 14.10.2025 zunächst zur Güte, anschließend mündlich streitig verhandelt.

10
Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

11

Die zur Entscheidung reife zulässige Klage ist unbegründet. Einer Beweisaufnahme bedurfte es nicht. Dem Kläger steht kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Kleingartenparzelle nach §§ 581 Abs. 2, 546 BGB gegen die Beklagten zu, da weder die außerordentliche noch die hilfsweise ordentliche Kündigung vom 13.12.2024 das Pachtverhältnis wirksam beendet hat.

12
I. Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Grund i.S.d. § 8 Nr. 2 BKleingG wurde den Beklagten nicht nachgewiesen.

13
Nach § 8 Nr. 2 BKleingG kann der Verpächter den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter schwerwiegende Pflichtverletzungen begeht, insbesondere den Frieden in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stört, sodass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu einer sonstigen Beendigung des Vertrags ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu bestimmen (Mainczyk/Nessler, § 8 Bundeskleingartengesetz, Rn. 6).

14
Zwar führt der Kläger richtigerweise an, dass auch im Rahmen des § 569 Abs. 2 BGB bereits eine einmalige schwerwiegende Störung für eine außerordentliche Kündigung des Wohnmietverhältnisses wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens genügen kann (LG München I, Urt. v. 10. 10. 2012 – 14 S 9204/12). Nichts anderes gilt im Rahmen des § 8 Nr. 2 BKleingG; eine bloß einmalige besonders erhebliche Pflichtverletzung kann folglich die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrags bedingen (so auch Mainczyk/Nessler, § 8 Bundeskleingartengesetz, Rn. 8).

15
Allerdings stellt nach der Überzeugung des Gerichts das dem Beklagten zu 2) lediglich nachgewiesene Verhalten, konkret das Bewegen auf der Plattenreihe unter Verbringung einer unbekannten, nicht zwingend gefährlichen und gesundheitsschädlichen Substanz in die Parzelle eines anderen Pächters, keine solch nachhaltige Störung des Friedens in der Kleingärtnergemeinschaft dar, dass dem Kläger unter Berücksichtigung der Einzelfallumstände, insbesondere des über 20-jährigen Vertragsbestands, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zumutbar wäre.

16
Darauf, ob dem Beklagten zu 2) ein Hausfriedensbruch nach § 123 StGB zur Last gelegt werden kann oder ob ein solcher aufgrund der gewohnheitsmäßigen Nutzung der Plattenreihen als Gemeinschaftswege durch die Pächter der Kleingartenanlage ausscheidet, kommt es aus Sicht des Gerichts nicht entscheidend an. Denn hierin wäre jedenfalls keine schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne des § 8 Nr. 2 BKleingG zu erblicken, die zur fristlosen Kündigung berechtigen würde; eine Abmahnung wäre dem Kläger zumutbar. Die Tatsachenausführungen in den ohnehin nicht nachgelassenen Schriftsätzen des Klägers vom 16.10.2025 und 14.11.2025 (vgl. § 296a ZPO) spielten daher keine Rolle.

17
Soweit es daher allein auf die Verteilung einer Substanz durch den Beklagten zu 2) in der Parzelle Nr. 078 ankommt, ist nach der Überzeugung des Gerichts auch unter wertender Berücksichtigung der zur Verdachtskündigung entwickelten Grundsätze im Ergebnis aber ebenfalls nicht von einer Einschlägigkeit des § 8 Nr. 2 BKleingG auszugehen. Welcher Stoff durch den Beklagten zu 2) in die ihm fremde Parzelle verbracht worden ist und ob dieser schädlich ist, ist gänzlich offen geblieben und konnte nachträglich nicht mehr ermittelt werden.

18
Wie der Kläger erachtet das Gericht zwar die Ausführungen des Beklagten zu 2) als nicht glaubhaft; dies hatte das Gericht auch bereits in der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2025 angemerkt. So ist auf der Videoaufnahme weder erkennbar, dass der Beklagte zu 2) entsprechend seiner Behauptung in Richtung der behaupteten Katze geschrien hätte. Noch ist es nachvollziehbar, warum der Beklagte die Substanz mehrere Meter vom behaupteten Aufenthaltsort der Katze entfernt mit einer Wurfrichtung nach unten verteilt hat, wenn es ihm doch auf das Verscheuchen der Katze angekommen sein soll. Aufgrund dieser auf der

Videoaufnahme erkennbaren Wurfrichtung geht das Gericht bei seiner rechtlichen Würdigung auch davon aus, dass die streitgegenständliche Substanz letztlich – jedenfalls teilweise – in den Gemüsebeeten des Pächters der Parzelle Nr. 078 gelandet ist.

19
Nichtsdestotrotz vermag dies aber nicht über den Umstand hinwegzuhelfen, dass zugunsten des Beklagten zu 2) nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich tatsächlich – wie von ihm behauptet – um eine gänzlich ungefährliche und natürliche Substanz gehandelt hat. Ob es sich um weißes Pulver oder Spreu von Weizenkernen gehandelt hat, ist aufgrund der Qualität der Videoaufnahme gerade nicht zu erkennen.

20
Dass schon die Ungewissheit über die Art des über den Gemüsebeeten verteilten Stoffs allein bei lebensnaher Betrachtung in den Mitpächtern ein Gefühl der Unsicherheit hervorrufen kann, verkennt das Gericht dabei nicht. Das Gericht erachtet vor diesem Hintergrund auch die Argumentation der Beklagten, der Vorfall stelle nur ein singuläres Problem zwischen zwei Pächtern ohne Störung der Kleingartengemeinschaft im Übrigen dar, als nicht überzeugend.

21
Unterstellt allerdings, der Beklagte zu 2) habe eine natürliche, nicht gesundheitsbeeinträchtigende oder sonst schädliche Substanz in fremde Gemüsebeete verbracht, stellte dies zwar weiterhin ein vor dem Hintergrund von Rücksichtnahmepflichten pflichtwidriges Verhalten dar, das den anderen Kleingärtnern einen Anlass zu Beschwerden geben würde (vgl. hierzu Mainczyk/Nessler, § 8 Bundeskleingartengesetz, Rn. 7), aus Sicht des Gerichts aber keine schwerwiegende, zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrags berechtigende Pflichtverletzung im Sinne des § 8 Nr. 2 BKleingG.

22
Das Gericht kommt zu dieser Wertung auch unter Berücksichtigung der in der arbeitsrechtlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur sog. Verdachtskündigung. Faktisch vergleichbar zum hiesigen Fall, ist einer solchen gemein, dass das Arbeitsverhältnis aufgrund eines bloßen Verdachts einer schwerwiegenden Pflichtverletzung, in der Regel einer Straftat, gekündigt wird (BAG, Urteil vom 14.09.1994 – 2 AZR 164/94). Ob und unter welchen Voraussetzungen das Institut der Verdachtskündigung auf das Mietrespektive Pachtverhältnis übertragbar ist, ist umstritten (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 50, beck-online m.w.N., welcher ein besonderes Näheverhältnis zwischen Mieter und Vermieter voraussetzt), wird in der Mietrechtsprechung aber praktiziert (u.a. OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 31.03.2021 – 2 U 13/20; LG Itzehoe, Urt. v. 20.7.2018 – 9 S 70/17; AG Berlin-Wedding, Urteil vom 22.06.2022 – 7 C 92/22). In jedem Fall setzt eine Verdachtskündigung aber einen dringenden Tatverdacht voraus sowie müssen die Verdachtsmomente geeignet sein, das für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erforderliche Vertrauen zu zerstören (statt aller BAG, Urteil vom 14.09.1994 – 2 AZR 164/94). Ein dringender Tatverdacht besteht aber vorliegend nicht. Eine große Wahrscheinlichkeit (vgl. BeckOK ArbR/Stoffels, 77. Ed. 1.9.2025, BGB § 626 Rn. 154, beck-online) dafür, dass der Beklagte zu 2) eine verbotene Substanz in den Gemüsebeeten der Parzelle Nr. 078 verteilt hat, liegt aus Sicht des Gerichts nicht vor. Es ist nämlich nach der Sachlage genauso möglich und gleichzeitig ungewiss, dass es sich um einen harmlosen und natürlichen Stoff gehandelt hat.

23
Nach alledem liegt nach der Überzeugung des Gerichts keine schwerwiegende Pflichtverletzung vor, die unter Berücksichtigung aller Einzelfallumstände und nach Abwägung der gegenseitigen Interessen, insbesondere vor dem Hintergrund des über 20-jährigen Bestehens des Pachtverhältnisses, zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu einer sonstigen Beendigung des Vertrags im Sinne des § 8 Nr. 2 BKleingG führt.

24
II. Die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung ist mangels vorheriger Abmahnung der Beklagten unwirksam (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG).

25
III. Die Klage war deshalb abzuweisen.

B.

26
Die Kostenfolge beruht auf § 91 ZPO, der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711. 713 ZPO.

C.

27
Als Streitwert war die Jahrespacht festzusetzen (§ 41 Abs. 2 GKG).