

## Pacht- oder Mietstreitigkeiten bei Ortsgruppen-Übungsplätzen

# HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM ABSCHLUSS VON PACT- ODER MIETVERTRÄGEN FÜR ÜBUNGSPLÄTZE

In letzter Zeit mehrten sich Fälle mit bösem Erwachen der Ortsgruppen, wenn plötzlich der Grundstückseigentümer das Miet- oder Pachtverhältnis, das sich auf den Übungsplatz der Ortsgruppe bezieht, ohne Vorwarnung gekündigt hat.

Zu diesen Problemen ist vorab zu bemerken, dass in aller Regel der Übungsplatz von den Ortsgruppen nicht gepachtet sondern gemietet wurde.

Im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann von Pacht nur dann gesprochen werden, wenn dem „Pächter“, d. h. der Ortsgruppe, auch die Früchte des Grundstücks zustehen, die üblicherweise auf dem Grundstück gewonnen werden. Beispiele hierfür sind die Pachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken und auch die Pachtung eines Vereinsheimes oder einer Gastwirtschaft. Wenn ein Grundstück nur genutzt werden darf, ohne dass dem Pächter die auf dem Grundstück gewonnenen oder erzielten Früchte zustehen, ist dies eine Miete im Sinne des BGB und keine Pacht.

Dies soll nur einleitend auf die juristische Begriffsbestimmung hinweisen.

Im Grunde genommen spielt es jedoch nur eine geringfügige Rolle, ob ein Übungsplatz gepachtet oder gemietet wurde. Ein Kündigungsschutz räumt das Gesetz nur bei Mietwohnungen ein.

**Bei Miete und Pacht von Grundstücken ohne Vermietung von Wohnraum gibt es keinen Kündigungsschutz.**

Selbstverständlich muss auch bei Miete und Pacht von Grundstücken ohne Wohnraum die Frist für eine ordentliche Kündigung eingehalten werden. Diese ordentliche Kündigungsfrist ist relativ kurz und bemisst sich nach dem Mietzahlungszeitraum.

Wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitschnitten bemessen ist, muss die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ausgesprochen werden, um zulässig und rechtswirksam sein zu können.

Für eine außerordentliche Kündigung müsste ein besonderer Grund vorliegen.

Wurde in einem besonderen Einzelfall für die Nutzung eines Übungsplatzes kein Mietvertrag sondern ein Landpachtvertrag im Sinne des BGB abgeschlossen, dann finden die Kündigungsvorschriften über den Landpachtvertrag Anwendung. Hiernach kann von jeder Vertragspartei das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden.

Es gilt auch für den Landpachtvertrag, dass für eine außerordentliche Kündigung ein besonderer Grund vorliegen müsste.

**Wenn eine Ortsgruppe mit dem Grundstückseigentümer nichts Besonderes vereinbart hat, dann kann das Mietverhältnis über den Übungsplatz praktisch innerhalb von drei Monaten gekündigt werden. Die Ortsgruppe könnte danach den Übungsplatz nicht mehr benutzen.**

Zu den für den Mietvertrag und den Pachtvertrag aufgezeigten Kündigungsfristen ist zu bemerken, dass diese nachgiebiges Recht sind:

Dies heißt, dass Miet- und Pachtverträge auf **bestimmte Zeiten** abgeschlossen werden können und während der Laufzeit der Verträge eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.

Werden Verträge auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen, dann gelten die oben angeführten Kündigungsfristen.

Es können zwischen den Vertragsparteien auch beliebig andere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Es wird deshalb dringend empfohlen, dass Ortsgruppen die Mietverhältnisse oder die Pachtverhältnisse eingehend überprüfen, um sich vor Überraschungen zu schützen.

**Am besten wäre, wenn sich die Parteien auf einen schriftlichen Vertrag einigen könnten, in dem für die Ortsgruppen annehmbare Miet- oder Pachtzeiten und vor allem auch annehmbare Kündigungsfristen vorgesehen sind.**

Öfters wurde auch schon die Frage angesprochen, ob das Miet- oder Pachtverhältnis rechtlich dadurch einen besonderen Inhalt erhält, dass auf dem Miet- oder

Pachtgrundstück ein Vereinsheim oder sonstige Gebäude mit Zustimmung des Eigentümers errichtet wurden. Dies ist allgemein zu verneinen. Man könnte nur annehmen, dass durch die Errichtung eines Vereinsheimes der Miet- oder Pachtvertrag stillschweigend als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten soll.

Dies nützt jedoch einer Ortsgruppe wenig, denn wenn Miet- oder Pachtverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden, dann gelten die eingangs aufgeführten ordentlichen Kündigungsfristen.

**Erfreulich ist die Regelung im BGB, dass der Kauf die Miete nicht bricht.** Wenn der Grundstückseigentümer das Mietgrundstück verkauft, dann ist der neue Eigentümer an den Miet- und Pachtvertrag wie der seitherige Eigentümer gebunden. Dies nützt den Ortsgruppen bei den relativ kurzen Kündigungsfristen nicht viel, denn dem neuen Grundstückseigentümer stehen die gleichen Rechte wie dem vorigen Grundstückseigentümer zu.

Bei besonders vereinbarten Kündigungsfristen, müsste allerdings gegenüber dem Grundstückserwerber nachgewiesen werden, dass besondere Vereinbarungen getroffen wurden. Ohne schriftlichen Vertrag ist dies sehr schwierig, wenn der frühere Grundstückseigentümer verstorben ist.

Unerfreulich ist der Umstand, dass nach Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses das Grundstück in dem Zustand an den Vermieter- bzw. an den Verpächter zurückzugeben ist, wie dieser vor der Miete/Pacht war. **Hiernach wäre beispielsweise von**

**der Ortsgruppe ein Vereinsheim auf eigene Kosten zu entfernen und der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wieder herzustellen.** Allerdings sind die Ortsgruppen andererseits auch berechtigt, das Grundstück nach Beendigung der Mietzeit/Pachtzeit wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Der Grundstückseigentümer kann also nicht ein Grundstück vermieten und nach Erstellung eines Vereinsheimes den Mietvertrag kündigen, um sich praktisch kostenlos ein Vereinsheim unter den Nagel zu reißen.

**Zum Eigentumsrecht an Gebäuden auf Grundstücken gilt allgemein die Regel, dass alle baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sobald diese Anlagen mit dem Grund und Boden fest verbunden werden.**

Im Übrigen hat der Vermieter die Mietsache von sich aus so Instand zu halten, dass der Gebrauch des Mietgrundstücks zu dem vereinbarten Mietzweck ohne Einschränkung möglich ist.

Am Ende dieser rechtlichen Betrachtungen kann nur nachdrücklich empfohlen werden, dass die Ortsgruppen ihre Miet- oder Pachtverträge für ihren Übungsplatz überprüfen und nach Möglichkeit ihren besonderen Bedürfnissen auf Langzeitpacht oder Langzeitmiete anpassen. Dies wird nicht auf Anhieb möglich sein, sondern längere Zeit in Anspruch nehmen. Man soll dabei die Geduld nicht verlieren, wenn man etwas Gutes erreichen will.

