
Datum: 14.02.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 313/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0214.224C313.13.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, eine Teilfläche von 690 m² (Garten Nr. ...) auf der Parzelle X, Flur Y, S. Straße, 51107 Köln-Rath zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 750,00 €.

-
- Tatbestand 1
- Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe einer Parzelle Grabeland. Die Kläger sind Eigentümer und Verpächter der im Tenor näher bezeichneten Parzelle, die der Beklagte durch Pachtvertrag vom 22.10.2009 ab dem 01.12.2009 als Grabeland pachtete. Dabei vereinbarten die Parteien in Ziff. 1 des Pachtvertrages, dass sich der Vertrag, sofern er nicht von einer der Parteien gekündigt wird, nach Zahlung der Pachtsumme, die zum 11.11. jeden Jahres im Voraus zu zahlen ist, von Jahr zu Jahr verlängert. In Ziff. 2 des Grabeland-Pachtvertrages vereinbarten die Parteien als Kündigungsfrist für beide Parteien den 31. Mai zum 1. Dezember. Der jährliche Pachtpreis betrug 414,00 €.
- 2
- Mit Schreiben vom 11.5.2010 forderten die Kläger den Beklagten auf, eine von ihm angebrachte Bretterkonstruktion am Zaun zu entfernen und wiesen diesen darauf hin, dass er nicht dazu berechtigt sei, im Garten diverse Dinge zu verbrennen. Mit Schreiben vom 13.5.2013 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung des Pachtverhältnisses zum 1.12.2013 wegen der Lagerung von Müll auf dem Pachtgrundstück und forderten den Beklagten dazu auf, das Pachtland bis zum 15.6.2013 an die Kläger zurückzugeben.
- 3

Der Beklagte leistete die zum 11.11.2013 fällig gewordene Pachtzinszahlung/Nutzungsentschädigung i.H.v. 414,00 € nicht. Die Kläger kündigten mit Schriftsatz vom 20.11.2013 das Pachtverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs.

Die Kläger behaupten, auf dem Pachtgrundstück sei von dem Beklagten Müll abgelagert worden, aufgrund dessen sich Ratten angesiedelt hätten. 5

Die Kläger beantragen, 6

den Beklagten zu verurteilen, eine Teilfläche von 690 m² (Garten Nr. ...) auf der Parzelle X, Flur Y, S. Straße, 51107 Köln-Rath zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben. 7

Der Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Der Beklagte ist der Ansicht, dass die Anlagen zur Klageschrift, die aus dem Pachtvertrag vom 22.10.2009, dem Schreiben der Kläger vom 11.5.2010 und dem Kündigungsschreiben der Kläger vom 13.5.2013 bestehen, nicht verwertet werden dürften, da sie den ihm zugestellten Abschriften der Klageschrift nicht beigelegt waren. 10

Entscheidungsgründe 11

Die zulässige Klage ist begründet. 12

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Pachtgrundstücks aus §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB. Ob die fristlose Kündigung der Kläger in dem Schreiben vom 13.5.2013 zu einer Beendigung des Pachtverhältnisses führte, kann dahinstehen bleiben, da das Pachtverhältnis jedenfalls aufgrund der fristgemäßen Kündigung der Kläger vom 13.5.2013 zum 1.12.2013 beendet wurde. Nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien in Ziff. 2 des Pachtvertrages waren die Kläger berechtigt, das Pachtverhältnis durch eine Kündigungserklärung bis zum 31.05.2013 zum 01.12.2013 fristgemäß zu kündigen. Das Vorliegen eines Kündigungsgrundes ist für die fristgemäße Kündigung des Pachtverhältnisses nicht erforderlich (Staudinger/Schaub, BGB, Neubearbeitung 2013, § 581 Rn. 429). Die für Wohnraummietverhältnisse geltende Vorschrift des § 573 BGB findet auf Pachtverhältnisse keine Anwendung. 13

Das Pachtverhältnis zwischen den Parteien ist auch nicht nach §§ 581 Abs. 2, 545 S. 1 BGB fortgesetzt worden, da die Kläger durch die Herausgabeaufforderung in dem Kündigungsschreiben vom 13.05.2013 einer stillschweigenden Fortsetzung konkludent widersprochen haben. 14

Entgegen der Ansicht des Beklagten konnten die der Klageschrift beigelegten Anlagen im Rahmen der Entscheidung verwertet werden, obwohl diese den für den Beklagten bestimmten Abschriften der Klageschrift nicht beigelegt waren. Nach § 133 Abs. 1 S. 2 ZPO ist es nicht erforderlich, die Anlagen, die dem Gegner in Urschrift oder in Abschrift bereits vorliegen, den Abschriften der Schriftsätze für den Gegner beizufügen. Die Anlagen zur Klageschrift lagen dem Beklagten bereits vorprozessual vor, da es sich um den Pachtvertrag, das Schreiben der Kläger vom 11.5.2010 und das Kündigungsschreiben vom 13.05.2013 handelte. 15

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 16

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 ZPO.	17
Der Streitwert wird auf 414,00 € festgesetzt.	18
Rechtsbehelfsbelehrung:	19
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	20
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	21
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	22
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	23
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	24
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	25
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	26
Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	27
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	28
	29