

Kündigung von Pferdeboxen (Miete oder Pacht)

„Ich habe seit 8 Jahren einen Stall mit drei Pferdeboxen samt einem Auslauf von ca. 60m² an eine Person vermietet, die als Hobby Pferdezucht betreibt. Der Auslauf besteht aus einem Kiesboden. Ein schriftlicher Vertrag existiert nicht. Wie kann ich dieses Vertragsverhältnis kündigen?“

Bei Überlassung von Pferdboxen an Dritte ist zu unterscheiden, ob ein Pacht- oder Mietverhältnis vorliegt. Der Unterschied zwischen einem Miet- und Pachtvertrag liegt darin, dass bei der Pacht der Pächter aus der Sache einen Ertrag erzielen kann oder soll. Diese Unterschied ist deswegen wichtig, da im Falle des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Pacht (Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Betriebes) der Vertrag mindestens sechs Jahre andauert und sich ohne rechtzeitige Kündigung (Kündigungsfrist: 1 Jahr) jeweils mindestens wieder um sechs Jahre verlängert.

In Ihrem Fall liegt beim Mieter ein Hobbybetrieb vor. Nach der Praxis stellt die Stallmiete mit der Auslaufläche keine landwirtschaftliche Pacht dar, sofern der Auslauf nur der Bewegung der Tiere dient. Da bei Ihnen der Auslauf aus Kies besteht, dient dieser nicht als Futterstelle. Da Sie dem Mieter keine Wiese zur Verfügung stellen, hat dieser auf Ihrem Grundstück keine eigene Futterproduktion. Aufgrund dieser Tatsache liegt im Übrigen keine (auch keine nicht-landwirtschaftliche) Pacht vor, da aus dem Mietgegenstand (Stall mit drei Boxen und Auslauf) kein Futter für die Pferde als Ertrag gewonnen werden kann. Vorliegend kommt hinzu, dass Ihr Mieter mit drei Pferden wirtschaftlich nicht überleben kann und die Nutzung des Bodens (Auslaufs) nicht von der Existenz von den Pferden abhängig ist. Dies spricht ebenfalls für die Miete und gegen das Vorliegen eines Pachtvertrags.

Es liegt somit in Ihrem Fall ein Mietverhältnis vor. Die Kündigungsfrist beträgt für die Miete von unbeweglichen Sachen drei Monate. Vorliegend könnte es fraglich sein, ob allenfalls eine Geschäftsmiete vorliegt. Der Hobbybetrieb spricht eher dagegen. Falls es sich um eine Miete von Geschäftsräumlichkeiten handelt, beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate und für die Kündigung ist zwingend das amtliche Formular zu verwenden. Es ist zu empfehlen, dass Sie auf jeden Fall das amtliche Formular für die Kündigung (downloadbar unter: https://www.gerichte.sg.ch/g/formulare/_jcr_content/Par/downloadlist_1/DownloadListPar/download.ocFile/66%20052%20Kündigung%20Web_10_16_rot.pdf) verwenden und per Einschreiben versenden. Das amtliche Formular unter dem angegebenen Link ist auch für die Kündigung von Wohnungen durch die Vermieterschaft gültig.

Dr. Martin E. Looser, Rechtsanwalt & Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau
www.kuenglaw-sg.ch

19. Februar 2018

