b) Der Kündigungsentschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG verjährt in der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB, nicht in der kurzen Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB a.F./§ 548 Abs. 2 BGB n.F.

BGH, Urteil vom 6. Juni 2002 - III ZR 181/01 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts vom 21. Mai 2001 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Unterpächter einer Parzelle in der Kleingartenkolonie "B. " in B. -C. . Dieses Gelände sowie einige weitere Kolonien hatte der Bezirksverband C. der Kleingärtner e.V. von dem beklagten Land gepachtet.

Durch Schreiben vom 21. Januar 1997 kündigte das beklagte Land die mit dem Bezirksverband bestehenden Zwischenpachtverträge für den 30. November 1997 bezüglich derjenigen Kleingartenparzellen, die für den im Rah-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

men des Ausbaus der Wasserstraße S. -W. anstehenden Neubau der Schleuse C. benötigt wurden. Von dieser Kündigung wurde auch die Parzelle des Klägers erfaßt. Der Bezirksverband setzte die betroffenen Kleingärtner von der Kündigung der Zwischenpachtverträge in Kenntnis und informierte sie weiter darüber, daß die Parzellen bis zum 1. Dezember 1997 für den Schleusenneubau zur Verfügung gestellt werden müßten. Der Kläger räumte die von ihm gepachtete Parzelle erst am 20. April 1998.

Der Kläger, der die von dem Beklagten gezahlte Entschädigung von 25.983,65 DM für unzureichend erachtet, verlangt Zahlung weiterer 26.576,31 DM nebst Zinsen. Landgericht und Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger sein Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Als Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren kommt allein § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG in Betracht. Danach hat der Pächter, wenn ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt wird, Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Die Anspruchsvoraussetzungen dieser Norm sind erfüllt, insbesondere ist, wie das Berufungsgericht, wenn auch ohne nähere Begründung, zutreffend angenommen hat, der Kläger anspruchsberechtigt.

Allerdings ist das zwischen dem Bezirksverband und dem Kläger bestehende (Unter-)Pachtverhältnis zu keinem Zeitpunkt gekündigt worden. Gekündigt wurde lediglich der (auch) die Parzelle des Klägers betreffende Zwischenpachtvertrag zwischen dem Bezirksverband und dem beklagten Land. Dies steht jedoch der Aktivlegitimation des Klägers nicht entgegen.

Schon nach seinem Wortlaut knüpft das Gesetz den Entschädigungsanspruch nicht daran, daß es sich bei dem gekündigten Kleingartenpachtvertrag um den Pachtvertrag handeln muß, den der anspruchsberechtigte Pächter geschlossen hat. Es genügt die Kündigung "eines" Kleingartenpachtvertrags, wenn und soweit diese Kündigung - wie hier - das Besitzrecht des Pächters zum Erlöschen gebracht hat. Allein dieses weite Normverständnis entspricht dem Gesetzeszweck.

a) Da die kleingärtnerisch genutzten Flächen vorliegend für den Ausbau einer Wasserstraße zur Verfügung gestellt werden sollten, ergab sich das Recht des beklagten Landes zur Kündigung der Zwischenpachtverträge aus § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Nr. 6 Buchst. a BKleingG. Mit Wirksamwerden dieser Kündigung entfiel nicht nur das Besitzrecht des Bezirksverbands an den von der Kündigung betroffenen Flächen der von ihm angepachteten Kleingarten-

kolonien, sondern auch das Besitzrecht der einzelnen Kleingärtner an den von der Kündigung räumlich erfaßten Einzelparzellen, ohne daß es (auch) einer Kündigung der zwischen ihnen und dem Bezirksverband bestehenden (End-)Pachtverträge bedurfte. Denn § 10 Abs. 3 BKleingG, wonach bei Beendigung eines Zwischenpachtvertrags durch eine Kündigung des Verpächters dieser in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern eintritt, betrifft nur Kündigungen nach § 10 Abs. 1 BKleingG, nicht aber nach § 9 Abs. 1 BKleingG (BGHZ 119, 300, 302 ff). Dies hat zur Folge, daß dann, wenn bei mehrfach gestuften Pachtverhältnissen der Zwischenpachtvertrag - wie hier - durch eine Kündigung des Hauptverpächters nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 6 Buchst. a BKleingG beendet wird, der Kleingärtner die von ihm genutzte Kleingartenparzelle nach § 4 Abs. 1 BKleingG, §§ 581 Abs. 2, 556 Abs. 3 BGB a.F. (jetzt: § 546 Abs. 2 BGB i.d.F. des am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149) unmittelbar an den Hauptverpächter herauszugeben hat.

b) Durch § 11 BKleingG soll sichergestellt werden, daß der Pächter in den Fällen, in denen er das Nutzungsrecht an der kleingärtnerisch genutzten Fläche im weit verstandenen Allgemeininteresse ohne eigenes Zutun verliert, also die Beendigung des Pachtverhältnisses nicht auf eine Kündigung des Pächters, eine einvernehmliche Vertragsaufhebung oder auf eine vom Pächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführte Verpächterkündigung zurückzuführen ist, eine angemessene Entschädigung für den vorzeitigen Verlust seines Nutzungsrechts erhält (eingehend hierzu Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl., § 11 Rn. 1 unter Hinweis auf BT-Drucks. 9/2232 S. 16). In der Praxis erfolgt die Nutzung von Kleingärten ganz überwiegend aufgrund gestufter Pachtverhältnisse (vgl. Mainczyk aaO § 4 Rn. 31; Stang, BKleingG, 2. Aufl., § 4 Rn. 19). Darüber

hinaus sind wohl in den meisten Fällen, in denen die in § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 bis 6 BKleingG aufgeführten Kündigungsgründe greifen, nicht nur einzelne Kleingartenparzellen, sondern große Teile der Kleingartenanlage betroffen, so daß vielfach von vornherein allein der Hauptverpächter daran interessiert ist, von den durch § 9 Abs. 1 BKleingG eröffneten besonderen Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Geschieht dies, so dürfte des weiteren in den Fällen, in denen die Kündigung des Hauptpachtvertrags auf die Endpächter "durchschlägt", der Zwischenpächter regelmäßig - wie hier - im Hinblick auf den mit "Folgekündigungen" verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwand von einer Kündigung (auch) der Pachtverträge über die einzelnen Kleingartenparzellen absehen und es mit einer Information seiner (End-)Pächter über die erfolgte Kündigung des Hauptpachtvertrags bewenden lassen. Bei dieser Sachlage würde bei einer einschränkenden Auslegung des § 11 BKleingG dahin, daß nur der Pächter entschädigungsberechtigt ist, der selbst und unmittelbar Adressat einer Kündigungserklärung ist, das gesetzgeberische Ziel, den Pächter im Falle eines von ihm nicht zu verantwortenden Besitzverlusts zu entschädigen, in beträchtlichem Umfang verfehlt.

c) Dem sozialpolitischen Gesetzeszweck wird daher allein die, vom Wortlaut des Gesetzes ohne weiteres gedeckte, Auslegung des § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG gerecht, daß bei einer auf bestehende Endpachtverträge "durchschlagenden" Kündigung eines Zwischenpachtvertrags der jeweils betroffene Endpächter unmittelbar von dem kündigenden Hauptverpächter (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BKleingG) oder dem begünstigten Fachplanungsträger (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BKleingG) eine Entschädigung für die vorzeitige Beendigung seines Nutzungsrechts verlangen kann (ebenso Otte, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Bd. V, § 11 BKleingG [Stand: März 1998] Rn. 4;

a.A. Stang aaO § 11 Rn. 20; danach soll allein der gekündigte Zwischenpächter entschädigungsberechtigt sein, wobei allerdings bei der Berechnung der Höhe der Entschädigung auch die von den einzelnen Kleingärtnern eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen wertmäßig zu berücksichtigen sein sollen).

Dieses Auslegungsergebnis entspricht im übrigen der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 3 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften (KSchVO) in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (RGBl. I S. 347), also der Vorschrift, auf die die Bestimmung des § 11 BKleingG zurückgeht (vgl. Stang aaO § 11 Rn. 1). Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 KSchVO war dem Pächter für den Fall der Kündigung, weil das Grundstück für Zwecke der Reichsverteidigung oder aus anderen überwiegenden Gründen des Gemeinwohls verwendet werden sollte, eine angemessene Entschädigung sowie eine geeignete Ersatzfläche auf einem zur dauernden kleingärtnerischen Nutzung vorgesehenen Gelände zu gewähren. Dieser Entschädigungsanspruch stand im Falle der Kündigung eines Hauptpachtvertrags auch und gerade dem betroffenen Unterpächter zu (BGH, Urteil vom 14. Oktober 1964 - V ZR 112/62 - WM 1964, 1273 f).

2. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen, weil ein möglicher Entschädigungsanspruch in Anwendung des § 558 Abs. 1 BGB a.F. (§ 548 Abs. 2 BGB n.F.) mit Ablauf des 20. Oktober 1998, also noch vor Klageerhebung, verjährt gewesen sei. Zur Begründung hat das Berufungsgericht ausgeführt: Die Vorschrift bezwecke, Nebenforderungen der Miet- oder Pachtvertragsparteien zügig abzuwickeln. Bei der gebotenen weiten Auslegung unterfalle auch der Entschädigungsanspruch des Pächters nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG,

der dem Verwendungsersatzanspruch des Mieters oder Pächters nach § 547 BGB a.F. (§ 536 a Abs. 2, § 539 Abs. 1 BGB n.F.). i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB ähnele, dem Anwendungsbereich des § 558 Abs. 1 BGB a.F. (§ 548 Abs. 2 BGB n.F.). Dabei sei die kurze Verjährung auch dann sach- und interessengerecht, wenn der Entschädigungsanspruch nicht gegen den Verpächter (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BKleingG), sondern gegen denjenigen gerichtet sei, der die kleingärtnerisch genutzten Flächen für seine Zwecke in Anspruch nehmen will (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BKleingG).

Dem ist nicht zu folgen.

a) Allerdings gebietet nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Zweck des § 558 Abs. 1 BGB a.F. (§ 548 BGB Abs. 1 und 2 n.F.), die mit der Beendigung eines Gebrauchsüberlassungsverhältnisses verbundenen Ansprüche einer beschleunigten Klarstellung zuzuführen, den Anwendungsbereich der Norm weit zu fassen. Daher unterliegen nicht nur der vertragliche Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache der kurzen Verjährung, sondern sämtliche konkurrierenden Ansprüche aus unerlaubter Handlung und aus dem Eigentum. Dies gilt bezüglich der Ansprüche aus Eigentum selbst dann, wenn der Eigentümer nicht selbst Vermieter ist, sondern lediglich einem Dritten die Vermietung gestattet hat (vgl. BGH, Urteil vom 21. März 1997 - V ZR 217/95 - NJW 1997, 1983, 1984 m. Nachw. aus der Rechtsprechung). Auch bezüglich der Ansprüche des Mieters wird § 558 Abs. 1 BGB a.F. (§ 548 Abs. 2 BGB n.F.) weit ausgelegt, sofern es sich um Sachverhalte handelt, die den in § 558 BGB a.F. genannten (insbesondere §§ 547, 547 a Abs. 1 BGB a.F.) vergleichbar sind (vgl. Gramlich, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohn-

raummiete, 3. Aufl., VI Rn. 25; Gather, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., § 558 BGB Rn. 54 ff; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Bearb., § 558 Rn. 33 f).

b) Trotz seines grundsätzlich weiten Anwendungsbereichs kann § 558 BGB a.F. (§ 548 Abs. 2 BGB n.F.) nicht auf den Entschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG erstreckt werden, weil dieser Anspruch eine derartige Nähe zum öffentlich-rechtlichen Enteignungsentschädigungsanspruch aufweist, daß nach Auffassung des Senats die Anwendung der für Ansprüche auf Entschädigung aus Enteignung geltenden (allgemeinen) Verjährungsfrist (vgl. hierzu BGHZ 72, 273, 275) gerechtfertigt ist.

aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 3 Abs. 1 KSchVO handelte es sich bei dieser Anspruchsnorm, die - wie ausgeführt - dem Pächter eine angemessene Geldentschädigung im Falle einer auf Gemeinwohlgründe zurückzuführenden außerordentlichen Kündigung eines Kleingartenpachtvertrags zubilligte, um eine "dem Bürgerlichen Gesetzbuch an sich fremde", als Enteignungsentschädigung anzusehende Sonderbestimmung, wobei dahingestellt sein könne, ob es sich um eine Enteignung "im technischen Sinne" handele (vgl. BGHZ 32, 1, 3 f).

Wenn auch die ausschließliche Gemeinwohlbezogenheit der gesetzlichen Kündigungsgründe nicht bei allen in § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG aufgeführten Tatbeständen gleichermaßen festzustellen ist (so zutreffend Stang aaO § 11 Rn. 5), so ist das doch gerade bei den vorliegend einschlägigen Kündigungsgründen des § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG uneingeschränkt der Fall. Bei einer hierauf gestützten Kündigung sind nach § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG "darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden

Grundsätze zu beachten". Mit dieser Vorschrift soll nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers sichergestellt werden, daß der Pächter im Falle einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 BKleingG so entschädigt wird, wie er im Falle einer Enteignung zu entschädigen wäre (BT-Drucks. 9/1900 S. 17). Der gewollte Gleichklang beider Entschädigungsvarianten (Kündigungsentschädigung und Enteignungsentschädigung) ist jedoch nur dann gewährleistet, wenn auch bezüglich der Verjährungsfrage der sich aus einer solchen Kündigung ergebende Entschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG so behandelt wird, wie ein (fiktiver) Anspruch auf Entschädigung nach vorangegangener Enteignung zu behandeln wäre.

bb) Von diesem Ansatz her ist es weiter sachgerecht, den Anspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG - dessen Verjährung nicht unterschiedlich nach einzelnen Fallgruppen beurteilt werden kann - insgesamt den allgemeinen Verjährungsbestimmungen zu unterstellen. Dafür spricht, daß auch in den Fällen einer Kleingartenpachtvertragskündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BKleingG der Entschädigungsanspruch des § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG der Enteignungsentschädigung näher steht als dem mietvertraglichen Verwendungsersatzanspruch nach § 547 BGB a.F. (§ 536 a Abs. 2, § 539 Abs. 1 BGB n.F.; a.A. Stang aaO § 11 Rn. 57). Dies ist auch die Auffassung des Gesetzgebers, nach dessen Vorstellungen der nach § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG sichergestellte Gleichlauf zwischen Kündigungs- und Enteignungsentschädigung "in der Regel schon bei einer Entschädigung nach den Sätzen 1 und 2" besteht (BT-Drucks. 9/1900 aaO).

II.

Da nach dem Gesagten für den Kündigungsentschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG nicht die kurze Verjährung des § 558 Abs. 1 BGB a.F. (§ 548 Abs. 2 BGB n.F.) gilt, sondern es mangels Eingreifens einer speziellen Regelung bei der regelmäßigen Verjährungsfrist verbleibt - diese währte nach § 195 BGB in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung dreißig Jahre -, war ein etwaiger weitergehender Entschädigungsanspruch des Klägers, entgegen der Auffassung der Vorinstanzen, bei Zustellung der Klage am 8. November 1999 noch nicht verjährt.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben. Zu einer eigenen Sachentscheidung ist der Senat nicht in der Lage, da die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen haben, die dem Senat ein Urteil darüber erlauben würden, ob der Wert der von dem Kläger eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen mit der von dem beklagten Land bereits erstatteten Summe abgegolten ist oder dem Kläger eine darüber hinausgehende Entschädigung zusteht.

Dies ist, unter Beachtung wirksam erlassener Landes-Entschädigungsrichtlinien (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 BKleingG), nachzuholen.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr