BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

III ZR 249/12

Verkündet am:
11. April 2013
B o t t
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. April 2013 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Hucke, Tombrink und Dr. Remmert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 10. Juli 2012 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger, ein Kleingartenverein, verpachtete an die Beklagte im August 2008 einen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Für die Übernahme der dort errichteten Gartenlaube leistete die Beklagte an den Kläger einen "Abstand" in Höhe von 200 €. In dem Formular-Pachtvertrag sind unter anderem folgende Regelungen enthalten:

"§ 2 Pachtdauer und Kündigung

1. …

2. Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis bis zum 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen. Für die Beendigung des Pachtvertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

3. …

4. …

5. Sobald der Vorstand Kenntnis von der Kündigung des Pachtverhältnisses erhält, stellt er möglichst kurzfristig fest, welche unzulässigen störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Gegenstände zu entfernen sind.
Bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses entscheidet ausschließlich der Verpächter über die erneute Verpachtung des Kleingartens.

6. - 7. …

…

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

1. Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten kleingärtnerisch zu nutzen. …

2.- 4. …

…

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

§ 6 Pächterwechsel

1. Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist der Garten in einem solchen Zustand herauszugeben, wie er sich aus einer kleingärtnerischen Nutzung gem. § 1 Ziffer 1 BKleingG ergibt. Alle unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Einrichtungen und Gegenstände sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen. Dies bezieht sich auf Baulichkeiten und Aufwuchs. Der Verpächter setzt zur Beseitigung eine Frist. Bei Nichteinhaltung der Frist kann der Verpächter die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Garteninhabers durchführen lassen. Dieser ist zur Duldung der Maßnahmen und zur Erstattung der damit verbundenen Kosten verpflichtet. Der Verpächter sorgt für eine fachgerechte Wertermittlung der im Kleingarten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter.

2. Der abgebende Pächter verpflichtet sich, die in der Wertermittlung erfassten Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrages auf den Nachpächter zu übertragen.

3. ...

4. ...

5. Der Verpächter ist berechtigt und verpflichtet, die Zahlung des Entschädigungsbetrages für den Anspruchsberechtigten entgegenzunehmen. Ein höherer Entschädigungsbetrag als der ermittelte darf weder geleistet noch entgegengenommen werden. Hinsichtlich des Entschädigungsbetrages bestehen Rechtsbeziehungen nur zwischen ausscheidendem [Pächter] und Nachpächter. ...

6. Ist kein Nachpächter vorhanden, ist über den Verbleib der Baulichkeit und der Anpflanzungen eine schriftliche Vereinbarung zwischen abgebendem Pächter und Verpächter zu schließen.

> Der Verpächter ist in diesem Fall nicht zur Zahlung des Entschädigungsbetrages verpflichtet. Der abgebende Pächter hat den Garten bis zur Neuverpachtung nach § 4 zu bewirtschaften, die Pacht, Verwaltungsgebühr sowie Umlagen des Vereins zu zahlen und sonstige Leistungen zu erbringen oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamenten, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben."

2 Anfang November 2009 stellte der Kläger (wegen von ihm behaupteter Zahlungsrückstände) Strom und Wasser für die Parzelle der Beklagten ab. Hierauf erklärte die Beklagte die fristlose Kündigung des Pachtvertrags zum 1. Dezember 2009. Ferner kündigte die Beklagte das Pachtverhältnis fristgerecht zum 30. November 2010. Ein Nachpächter stand nicht zur Verfügung. Nach dem November 2009 bewirtschaftete die Beklagte den Kleingarten nicht mehr.

3 Der Kläger verlangt von der Beklagten (nach Abschluss eines Teil-Vergleichs über den Zahlungsantrag des Klägers) - wahlweise - entweder die Bewirtschaftung des Kleingartens unter Tragung der damit verbundenen Entgelte und Gebühren oder die Entfernung sämtlicher auf der Parzelle befindlichen Baulichkeiten, Anpflanzungen, beweglichen Sachen einschließlich Fundamente sowie die Rückgabe der gesamten Parzelle im vollständig geräumten und umgegrabenen Zustand.

4 Die Parteien haben über die Wirksamkeit der Regelung in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags sowie darüber gestritten, ob die fristlose Kündigung der Beklagten berechtigt und wirksam gewesen ist, ob eine Rücknahme des Kleingartens durch den Kläger als ordnungsgemäß erfolgt ist, inwieweit die Beklagte die Parzelle von Anpflanzungen, Baulichkeiten und beweglicher Habe geräumt hat und

ob dem Anspruch des Klägers der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung, insbesondere der Verwirkung, entgegen steht.

5 Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Bestimmung in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags sei gemäß § 307 Abs. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Pächters unwirksam. Die hiergegen eingelegte Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

6 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

7 Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Das Urteil beruht aber inhaltlich nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf der Berücksichtigung des gesamten Sach- und Streitstands (vgl. etwa Senatsurteil vom 18. Januar 2007 - III ZR 44/06, NJW-RR 2007, 621 Rn. 6; BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff).

I.

8 Das Berufungsgericht hält § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags im Anschluss an das Amtsgericht gemäß § 307 Abs. 1 BGB für unwirksam. Diese vertragliche

Regelung benachteilige den Pächter unangemessen. Sie differenziere nicht danach, ob die Gegenstände, die sich im Garten befänden, der üblichen kleingärtnerischen Nutzung entsprächen, von wem sie eingebracht worden seien und in wessen Eigentum sie stünden. Die frei gewordenen Parzellen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und diesbezügliche ordnungsbehördliche Auflagen zu erfüllen, falle in die Sphäre des Verpächters. Durch § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags werde eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung des Pachtvertrags durch den Pächter faktisch ausgeschlossen, wenn kein Nachpächter zur Verfügung stehe. Einen Kleingarten vollständig zu beräumen und umzugraben, stehe auch seinem Zweck und dem Anliegen, die Parzelle möglichst zeitnah weiter zu verpachten, entgegen.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

10 1. Wie der erkennende Senat für einen Parallelfall mit Urteil vom 21. Februar 2013 (III ZR 266/12, BeckRS 2013, 04611) bereits ausgesprochen hat, ist die formularvertragliche Bestimmung in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags nicht gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB unwirksam.

11 a) § 6 des Formular-Pachtvertrags, den der Senat selbständig auslegen kann, weil eine unterschiedliche Auslegung durch verschiedene Berufungsgerichte in Betracht kommt (s. etwa Senatsurteile vom 4. März 2010 - III ZR 79/09, BGHZ 184, 345, 347 Rn. 10 und vom 23. September 2010 - III ZR 246/09, BGHZ 187, 86, 94 Rn. 26, jeweils mwN), regelt den "Pächterwechsel". Er unterscheidet hierbei den Fall, in dem ein Nachpächter zur Verfügung steht (§ 6 Nr. 1

bis 5), von der hier im Streit stehenden Konstellation, dass "kein Nachpächter vorhanden" ist (§ 6 Nr. 6). § 6 Nr. 6 des Vertrags bestimmt für den letzterwähnten Fall des fehlenden Nachpächters, dass der (abgebende) Pächter den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben hat. Dies stellt unter gebotener Berücksichtigung der Vorgaben des dispositiven Gesetzesrechts, des Zwecks eines Kleingartenpachtvertrags und der berechtigten Interessen beider Vertragsteile keine unangemessene Benachteiligung des Pächters dar.

12 b) Eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders im Sinne von § 307 BGB ist gegeben, wenn der Verwender durch eine einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (st. Rspr.; s. etwa Senatsurteile vom 17. Januar 2008 - III ZR 74/07, BGHZ 175, 102, 107 f Rn. 19; vom 4. März 2010 - III ZR 79/09, BGHZ 184, 345, 355 f Rn. 31 und vom 13. Januar 2011 - III ZR 78/10, NJW 2011, 1726, 1728 Rn. 24 mwN). So liegt es hier nicht.

13 aa) Soweit dem Pächter - nach seiner Wahl, anstelle einer Weiterbewirtschaftung - auferlegt wird, auf dem von ihm gepachteten Kleingarten befindliche Baulichkeiten einschließlich der Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zurückzugeben, steht dies - jedenfalls im Kerngehalt - im Einklang mit dem Leitbild der gesetzlichen Vorschriften. Danach stehen die betreffenden Sachen im Eigentum des Kleingartenpächters und sind von ihm nach Beendigung des Pachtvertrags

zu entfernen, sofern keine Übernahme durch den Verpächter oder einen Nachpächter vereinbart wird.

14 (1) Werden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht und mit diesem fest verbunden, so spricht eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Pachtverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB geschehen sollte, mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als bloße "Scheinbestandteile" nicht gemäß §§ 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Februar 2003 - III ZR 176/02, VIZ 2003, 391, 392; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 - VIII ZR 270/83, BGHZ 92, 70, 73 f; vom 31. Oktober 1986 - V ZR 168/85, NJW 1987, 774; vom 20. Mai 1988 - V ZR 269/86, BGHZ 104, 298, 301 und vom 22. Dezember 1995 - V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917; MünchKommBGB/Stresemann, 6. Aufl., § 95 Rn. 8, 10). Diese Vermutung wird nicht schon bei einer massiven Bauart des Gebäudes oder bei langer Dauer des Vertrags entkräftet (Senatsurteil vom 13. Februar 2003 aaO; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 aaO S. 74 und vom 22. Dezember 1995 aaO mwN). Hierfür ist vielmehr erforderlich, dass der Pächter bei der Einbringung den Willen hat, die Sache bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum des Verpächters beziehungsweise eines dritten Grundstückseigentümers fallen zu lassen (Senatsurteil vom 13. Februar 2003 aaO; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 aaO; vom 20. Mai 1988 aaO und vom 22. Dezember 1995 mwN; MünchKommBGB/Stresemann aaO).

15 Nach diesen Grundsätzen befinden sich Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die entweder vom Kleingartenpächter selbst errichtet oder von

einem Vorpächter eingebracht und sodann vom Pächter übernommen worden sind, im Eigentum des Kleingartenpächters und nicht im Eigentum des Verpächters oder eines dritten Grundstückseigentümers (Mainczyk, BKleingG, 10. Aufl., § 3 Rn. 45 und § 4 Rn. 21; vgl. auch Senatsurteil vom 13. Februar 2003 aaO). Dies spiegelt sich in § 6 Nr. 2 des Pachtvertrags wider, der mit der Begründung der Verpflichtung des abgebenden Pächters, die Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrags auf den Nachpächter zu übertragen, voraussetzt, dass nicht der Grundstückseigentümer oder der Verpächter, sondern der (abgebende) Pächter Eigentümer dieser Sachen ist. Mit der - auch stillschweigend möglichen - Übereignung der Sachen wird der Nachpächter neuer Eigentümer (vgl. zur Anwendung der §§ 929 ff BGB auf Scheinbestandteile etwa BGH, Urteil vom 31. Oktober 1986 aaO mwN). Dabei kann, wie § 6 Nr. 5 Satz 1 des Pachtvertrags es vorsieht, die hierfür bestimmte Entschädigungszahlung des Nachpächters ("Abstand") auch an den Verpächter entrichtet werden.

16 (2) Der Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt. Vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.

17 Gemäß § 546 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG ist der Pächter verpflichtet, den Kleingarten zurückzugeben. Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter zu übernehmen sind (vgl.

dazu BGH, Urteile vom 8. Juli 1981 - VIII ZR 326/80, NJW 1981, 2564 f; vom 23. Oktober 1985 - VIII ZR 231/84, BGHZ 96, 141, 144 und vom 26. April 1994 - XI ZR 97/93, NJW-RR 1994, 847, 848 mwN; OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 11; OLG Köln, NZM 1998, 767; Mainczyk aaO § 4 Rn. 21 und vor §§ 7 bis 10 Rn. 8). Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung (§ 4 des Pachtvertrags) dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. § 596 Abs. 1 BGB, wonach der Pächter verpflichtet ist, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht - danach dürften beziehungsweise müssten zumindest die üblichen Anpflanzungen auf dem Grundstück verbleiben (vgl. MünchKommBGB/Stresemann aaO § 95 Rn. 10) -, ist nicht einschlägig; § 4 BKleingG ordnet die subsidiäre Geltung der Vorschriften des allgemeinen Pachtrechts und nicht der speziellen Bestimmungen über den Landpachtvertrag (§§ 585 bis 597 BGB) an (Mainczyk aaO § 4 Rn. 4).

18 (3) Hiernach enthält die in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags für den Fall des Fehlens eines Nachpächters statuierte Pflicht des Pächters, den Kleingarten von Anpflanzungen, Baulichkeiten und Anlagen zu beseitigen und gewissermaßen im "Urzustand" (umgegraben) zurückzugeben, keine erhebliche Abweichung von den Vorgaben der gesetzlichen Regelung.

19 bb) Soweit der Pächter in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags anstelle der Beseitigung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen zur Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren verpflichtet wird, steht diese Regelung (zumindest: im Kern) ebenfalls im Einklang mit dem dispositiven Gesetzesrecht (s. § 584b BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BKleingG).

20 cc) Eine Unwirksamkeit von § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB folgt auch nicht aus dem Zweck des Kleingartenpachtvertrags und der Abwägung der berechtigten Interessen beider Vertragsteile.

21 Der Zweck des Kleingartenpachtvertrags liegt in der - sozialpolitisch und städtebaulich erwünschten (s. Mainzcyk aaO Einl. Rn. 3 ff) - Nutzung eines Grundstücks zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) im Rahmen einer hierfür bereit gestellten Anlage (Kleingartenanlage, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG) und innerhalb einer Gemeinschaft von Kleingärtnern, deren Organisation (Kleingartenverein) regelmäßig die Gemeinnützigkeit zuerkannt wird (§ 2 BKleingG). Sowohl der verpachtende Kleingartenverein als auch der Kleingartenpächter nehmen hierauf bezogen ihre Aufgaben und Funktionen wahr und sind insoweit beiderseits schutzwürdig. Der Pächter hat ein vom Gesetz anerkanntes Interesse an einer preisgünstigen und ihm gegenüber nur unter besonderen Voraussetzungen kündbaren Kleingartennutzung (s. §§ 5, 6 und 8 ff BKleingG). Dem verpachtenden Kleingartenverein obliegt es, die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung sicherzustellen und das Wohl der Gemeinschaft der Kleingärtner in der betroffenen Anlage zu fördern.

22 Will ein Pächter den Kleingartenpachtvertrag durch eigene Kündigung beenden und die Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belassen, findet sich jedoch kein Nachpächter, so kann er nicht darauf vertrauen, dass der verpachtende Verein und somit die Gemeinschaft der in der Anlage verbliebenen Kleingartenpächter - auf eigene Kosten - dafür sorgt, dass der Kleingarten ordnungsgemäß weiterbewirtschaftet wird oder die darauf befindlichen Sachen entfernt werden, um auf diese Weise einen Verfall der Baulichkeiten und Anlagen und eine "Verwilderung" des Kleingartens abzuwenden.

Die vollständige Beräumung des von ihm genutzten Grundstücks obliegt dem Pächter, der - wie oben ausgeführt - auch Eigentümer der eingebrachten Sachen ist. Dies mag für den Pächter im Einzelfall eine erhebliche Belastung darstellen. Es ist aber nicht zu verkennen, dass diese Belastung sonst den verpachtenden Verein träfe und kein tragfähiger Grund ersichtlich ist, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte. Werden Kleingartengrundstücke (in der betreffenden Anlage) von Pachtwilligen in ausreichendem Maße nachgefragt, so wird es regelmäßig keine großen Schwierigkeiten bereiten, einen Nachpächter zu finden, der bereit ist, die vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Sachen (gegen Zahlung eines Wertausgleichs) seinerseits zu übernehmen (§ 6 Nr. 2 des Pachtvertrags, §§ 929 ff BGB); in diesem Falle werden weder Pächter noch Verpächter mit besonderen Kosten belastet. Gibt es aber in der betroffenen Anlage nur wenig oder gar keine Nachfrage nach Kleingartengrundstücken - wie dies hier von dem Kläger vorgetragen wird -, so könnte es für den verpachtenden Kleingartenverein zu einer Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz führen, müsste er seinerseits, trotz geringer eigener, ihm verbleibender Einnahmen, die Kosten für die kleingärtnerische Weiterbewirtschaftung oder die vollständige Beräumung der von Pächtern gekündigten Parzellen tragen.

23 Einer Differenzierung danach, ob die Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vom kündigenden Pächter oder einem Vorpächter eingebracht - und vom kündigenden Pächter sodann übernommen (§ 6 Nr. 2 des Pachtvertrags) - worden sind oder ob sie der üblichen kleingärtnerischen Nutzung entsprechen oder nicht, bedarf es nicht. Wie ausgeführt, stehen diese Sachen in aller Regel im Eigentum des (aktuellen) Pächters. Der Pächter, der die Sachen auf eigene Kosten selbst eingebracht hat, ist nicht geringer oder höher schutz-

würdig als der Pächter, der diese Sachen gegen Zahlung eines Wertausgleichs übernommen hat. Das mit der Beseitigung der Sachen verbundene wirtschaftliche Opfer ist in beiden Fällen gleich. Auf die Frage, ob die Einbringung der üblichen kleingärtnerischen Nutzung entspricht, kommt es deshalb nicht an, weil eine Einbringung von Sachen, die im Widerspruch zur ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung steht, ohnehin nicht gestattet ist und es bei der Räumung des Kleingartengrundstücks in aller Regel (wegen der Nichtanwendbarkeit des § 596 Abs. 1 BGB) gerade um die "üblicherweise" (im Rahmen einer ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung) eingebrachten Sachen geht.

24 Den Interessen des kündigenden Pächters wird § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags hinreichend dadurch gerecht, dass die mit der vollständigen Beräumung des Grundstücks verbundenen Kosten durch Beibringung eines Nachpächters (dann findet die Regelung in § 6 Nr. 1 bis 5 des Pachtvertrags Anwendung) oder durch Weiterbewirtschaftung des Kleingartens abgewendet werden können. Die Begründung der Vorinstanzen, § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags wirke sich für den Pächter faktisch als Kündigungshindernis aus, berücksichtigt nicht, dass die Pflicht zur vollständigen Räumung des Grundstücks, also einschließlich der Entfernung von dort eingebrachten Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, zu den vom Gesetz vorgesehenen Folgen der wirksamen Beendigung eines Pachtvertrags zählt. Soweit der Pächter anstelle der Räumung (Beseitigung) zu einer Weiterbewirtschaftung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren verpflichtet wird, findet auch dies in den gesetzlichen Vorgaben eine Stütze (s. § 584b Satz 1 und 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG). Dementsprechend kann die in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags niedergelegte alternative Verpflichtung des Pächters (zur Räumung/Beseitigung oder entgeltlicher Weiterbewirtschaftung) im Grundsatz nicht als eine unbillige Belastung oder Kündigungserschwerung gewertet werden. Das "Risiko der Nichtweiterverpachtung

des Grundstücks" liegt insofern - nämlich: hinsichtlich der Kosten der Beräumung des Grundstücks oder einer Weiterbewirtschaftung - nach dem Leitbild des Gesetzes beim Pächter.

25 Erscheint eine Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung des Kleingartens samt der dort eingebrachten Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen gerade auch im Interesse des Vereinszwecks geboten, weil zu erwarten ist, dass sich in nicht ferner Zeit ein übernahmewilliger Nachpächter findet, so ist es dem Pächter regelmäßig zumutbar, in der Zwischenzeit für die Weiterbewirtschaftung seiner Parzelle zu sorgen. Sollte dies dem Pächter ausnahmsweise - aus besonderen Gründen - nicht zumutbar sein, so führen solche Sonder- und Einzelfälle nicht zur Unwirksamkeit der Klausel in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags wegen unangemessener Benachteiligung des Pächters (§ 307 Abs. 1 und 2 BGB); vielmehr käme dann ein Einwand aus § 242 BGB (Grundsatz von Treu und Glauben; hier: unzulässige Rechtsausübung) in Betracht.

26 Ist die Kündigung des Pächters durch eine vom Verpächter zu vertretende Vertragspflichtverletzung herbeigeführt worden, so kann der Pächter dem Verpächter einen Schadenersatzanspruch entgegenhalten (§ 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1 BGB bzw. § 536a Abs. 1, § 249 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleinG).

27 2. Nach alldem kann der Klage nicht mit der Begründung der Erfolg versagt werden, dass § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags unwirksam sei. Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 ZPO). Es fehlen insbesondere noch Feststellungen zu den weiteren Einwänden der Be-

klagten gegen den Klageanspruch (fristlose Kündigung der Beklagten; Rücknahme des Kleingartens durch den Kläger als ordnungsgemäß; Umfang einer schon erfolgten Räumung; Einwand der unzulässigen Rechtsausübung, insbesondere der Verwirkung), die das Berufungsgericht nachzuholen haben wird.

Schlick Herrmann Hucke

Tombrink Remmert

Vorinstanzen:
AG Helmstedt, Entscheidung vom 23.11.2011 - 2 C 51/11 -
LG Braunschweig, Entscheidung vom 10.07.2012 - 6 S 564/11 (195) -