BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 281/03

Verkündet am:
17. Juni 2004
Freitag,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

---

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG

a) Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, daß wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.

b) Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.

c) Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau

von Nutzpflanzen teilweise nicht zuläßt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.

BGH, Urteil vom 17. Juni 2004 - III ZR 281/03 - LG Meiningen
AG Suhl

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Mai 2004 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Meiningen vom 1. September 2003 aufgehoben. Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines 6.129 m^2 großen Grundstücks. Der Beklagte ist ein Verein, der seinen Mitgliedern Grundstücksparzellen zur gärtnerischen Nutzung weiterverpachtet. Ein 525 m^2 großes Teilstück der dem Kläger gehörenden Grundfläche liegt in der Anlage des Beklagten. Diese umfaßt 20 Parzellen, von denen 17 gärtnerisch genutzt werden. Drei Gärten schneiden den dem Kläger gehörenden Grundstücksteil. Der Kläger meint, die Höhe des Pachtzinsanspruchs sei nicht durch § 5 Abs. 1 BKleingG begrenzt, da die vom Beklagten an seine Mitglieder verpachtete Anlage keinen Kleingartencharakter

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

aufweise. Der Kläger hat insoweit behauptet, die Parzellen seien am 3. Oktober 1990 weit überwiegend als Ziergärten genutzt worden.

Die Klage war vor dem Amtsgericht, das die Berufung zugelassen hat, und vor dem Landgericht erfolglos. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch auf einen erhöhten Pachtzins weiter.

Entscheidungsgründe

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

I.

Das Berufungsgericht hat auf das Pachtverhältnis der Parteien das Bundeskleingartengesetz angewandt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dieses Gesetz sei auch dann anwendbar, wenn die Verwendung der Parzellen zum Anbau von Gartenerzeugnissen im Verhältnis zur Erholungsnutzung nicht überwiege. Für die kleingärtnerische Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG genüge es, wenn auf die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf ein nicht völlig unbedeutender und daher den Charakter der Gärten mitprägender Teil der Flächennutzung entfalle. Die Feststellungen des Amtsgerichts hätten ergeben, daß diese Voraussetzung bei der Anlage des Beklagten zum maßgeblichen Stichtag erfüllt gewesen sei.

Dies hält den Beanstandungen der Revision im entscheidenden Punkt nicht stand.

II.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß der Beklagte passivlegitimiert ist, weil er in die Rechtsnachfolge nach dem ursprünglichen Pächter des Rechtsvorgängers des Klägers eingetreten ist. Dies begegnet keinen Bedenken und ist unter den Parteien auch nicht umstritten.

2. Die Entscheidung über den Anspruch des Klägers hängt davon ab, ob der zwischen ihm und dem Beklagten bestehende Pachtvertrag der Preisbindung des § 5 Abs. 1 BKleingG unterliegt. Dies setzt voraus, daß sich das Rechtsverhältnis nach dem Bundeskleingartengesetz richtet.

3. Die Anwendung dieses Gesetzes scheitert weder an der auf den Parzellen befindlichen Bebauung (vgl. zur Frage der Bebauung in Kleingartenanlagen z.B.: Senatsurteil vom 24. Juli 2003 - III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538, für BGHZ 156, 71 vorgesehen) noch an § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die vorhandenen Baulichkeiten der Einordnung des Areals als Kleingartenanlage nicht entgegenstehen, weil sie sich nicht zu Wohnzwekken eignen, und daß die Parzellen in einer Gesamtanlage zusammengefaßt sind, wie es gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG für das Bestehen einer Kleingartenanlage erforderlich ist. Beides nimmt die Revision hin.

4. Die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes richtet sich, wie der Senat in seinen Urteilen vom 24. Juli 2003 (aaO), vom 6. März 2003 (BGHZ

154, 132, 135) und vom 16. Dezember 1999 (III ZR 89/99 - WM 2000, 779, 782) bereits im einzelnen dargelegt hat, darüber hinaus nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990, unabhängig davon, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war. Ob das Pachtverhältnis dem Bundeskleingartengesetz unterliegt, ist dementsprechend danach zu beurteilen, ob die am 3. Oktober 1990 tatsächlich ausgeübte Nutzung eine kleingärtnerische im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG war.

Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse (z.B.: Senatsurteil vom 16. Dezember 1999 aaO). Das zweite vom Gesetz hervorgehobene Element ist die Nutzung zu Erholungszwecken. Damit stellt sich die Frage der Abgrenzung zwischen Kleingartenparzellen, die auch der Erholung dienen, und Erholungsgrundstücken, da letztgenannte anderen rechtlichen Bestimmungen (vgl. insbesondere für das Beitrittsgebiet Art. 232 § 4 Abs. 1 und 2 EGBGB) unterliegen.

Bei der Beurteilung, ob es sich bei dem jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder um eine sonstige Erholungs- oder Wochenendsiedlergartenanlage, eine Ferien- oder Wochenendhaussiedlung handelt, ist auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen (Senat aaO, S. 783 m.w.N.). Dies ist schon deshalb notwendig, weil in Fällen, in denen die gesamte Anlage Vertragsgegenstand eines Hauptnut-

zungs- oder Zwischenpachtverhältnisses ist, dieser Vertrag nur einheitlich entweder den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes oder denen des BGB beziehungsweise des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterworfen sein kann (Senat aaO).

a) Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach dem äußeren Erscheinungsbild des Komplexes die Gartenbau- und die reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten, da § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG keine Regelung über das zulässige Verhältnis von Anbau- und Erholungsflächen in Kleingärten enthält. Die überwiegende Meinung (OLG Naumburg OLGR 2001, 435, 437 f; Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8. Aufl., § 1 Rn. 9; MünchKomm-BGB/ Kühnholz, 4. Aufl., § 29 SchRAnpG Rn. 6; Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand November 1997, § 1 BKleingG Rn. 8; Schnabel ZOV 2001, 227, 228 f; vgl. auch Friedrich NJ 2003, 12, 14) hält es für das Vorliegen einer Kleingartenanlage für erforderlich, daß die Nutzung zum Zwecke der Gewinnung von Gartenerzeugnissen überwiegt. Hieraus wird der Schluß gezogen, der Ziergartenanteil (Zierpflanzen und Rasen) dürfe nicht größer sein als der des Nutzgartens (Schnabel aaO) oder zumindest dürfe die der Erholungsfunktion dienende Fläche die nutzgärtnerisch verwendete nicht übersteigen (OLG Naumburg, Mainczyk, Kühnholz, Otte aaO). Die Gegenauffassung (LG Potsdam, Urteil vom 3. November 1998 - 6 S 83/97 - Urteilsdruck S. 2; VG Frankfurt (Oder), juris Nr. MWRE106139800; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl., § 1 Rn. 9; vgl. auch BVerwGE 68, 6 ff) meint demgegenüber, auch das Überwiegen der reinen Erholungsfunktion sei mit einer kleingärtnerischen Nutzung vereinbar. Erforderlich sei lediglich, daß der Anbau von Gartenfrüchten nicht nur eine völlig untergeordnete Bedeutung habe.

b) Der Senat hat sich zu dem für das Vorliegen einer Kleingartenanlage zulässigen Anteil der reinen Erholungsnutzung noch nicht geäußert. Er beantwortet die dahingehende Fragestellung nunmehr wie folgt:

aa) Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muß den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat.

Ein Kernmerkmal des Kleingartens ist, wie oben ausgeführt, die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, und zwar die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Daneben tritt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG die Erholungsfunktion, die aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen darf. Dies ergibt die an der Gesetzeshistorie und dem verfassungsrechtlichen Kontext ausgerichtete Auslegung der Norm.

(1) Im Vordergrund der kleingärtnerischen Nutzung von Grundstücken stand zu Beginn des Kleingartenwesens die Sicherung und Verbesserung der Ernährungslage, vor allem der ärmeren Bevölkerungsschichten (BVerfGE 52, 1, 33; Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz, BT-Drucks. 9/1900, S. 9). Nach der Ausweitung des Nahrungsmittelangebots und der allgemeinen Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gewann der Erholungswert der Kleingärten zunehmend an Bedeutung (BVerfGE aaO, S. 35 f; Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz aaO). Dem hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, daß er die Verwen-

dung von Kleingartenparzellen auch zur Erholung als zulässige Nutzung in den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aufgenommen hat (Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz aaO, S. 12). Allerdings sollte die Erholungsnutzung des Gartens zur Gewinnung von Gartenbauprodukten nur hinzutreten, nicht aber den Anbau von Nutzpflanzen zulässigerweise verdrängen können. So hat die Bundesregierung in ihrer Begründung des Bundeskleingartengesetzes betont, daß der wirtschaftlichen Bedeutung des Kleingartenwesens angesichts möglicher Preissteigerungen und einer denkbaren allgemeinen negativen Einkommensentwicklung weiterhin erhebliches Gewicht zukomme (aaO, S. 9). Die Gartenfläche sollte dementsprechend nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen dürfen (Begründung der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz aaO, S. 12). Umgekehrt widerspricht es der kleingärtnerischen Nutzung nicht, wenn die Parzelle ausschließlich zum Anbau von Obst und Gemüse verwendet wird (Mainczyk und Stang jew. aaO).

Aus all dem folgt, daß die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen weiterhin ein notwendiges, prägendes Merkmal für das Vorliegen einer Kleingartenanlage ist (Mainczyk aaO).

(2) Daß diese Nutzung nicht nur in untergeordnetem Umfang stattfinden, sondern den Charakter der Anlage maßgeblich mitbestimmen muß, ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Der Grundstückseigentümer wird durch die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seiner Immobilie erheblich behindert. Dies gilt namentlich für die Beschränkungen, denen

die Pachtzinshöhe (§ 5 BKleingG) und die Kündigungsmöglichkeiten (§§ 7 ff BKleingG) unterworfen sind. Die damit verbundenen Belastungen des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG (vgl. BVerfGE 52, 1, 30 ff) bedürfen einer Rechtfertigung, die sich aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) ergeben kann (BVerfGE 87, 114, 141, 146 f zu den Beschränkungen durch das Bundeskleingartengesetz). Das verfassungsrechtliche Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfaßt das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Das Maß und der Umfang der dem Eigentümer zugemuteten und vom Gesetzgeber zu konkretisierenden Bindung hängt davon ab, ob in und welchem Ausmaß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht (BVerfGE 52, 1, 32 m.w.N.). Je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen ist, um so weiter ist der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers; dieser verengt sich, wenn dies nicht oder nur in begrenztem Umfang der Fall ist (BVerfGE aaO, m.w.N.).

Bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist der Gärtner notwendig auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks angewiesen. Demgegenüber fordert der Erholungszweck dies nicht in gleichem Maße. Die Erholung, das heißt in diesem Zusammenhang die Förderung oder Wiederherstellung der normalen körperlichen Kräfte und des geistig-seelischen Gleichgewichts an frischer Luft und in der Natur, ist nicht in vergleichbar intensiver Weise an ein zur alleinigen Nutzung überlassenes Grundstück gebunden (vgl. BVerfGE 52, 1, 36). Vielmehr stehen dem Erholungssuchenden insoweit auch öffentlich zugängliche Parks, Gärten und Wälder zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten der Entspannung und körperlichen Ertüchtigung bieten, mögen

diese aus Sicht des Parzellenbesitzers auch keine in vollem Umfang gleichwertigen Alternativen darstellen.

Die Beschränkungen, denen der Eigentümer durch das Bundeskleingartenrecht unterliegt, beziehen ihre Rechtfertigung im Lichte des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG damit zu einem wesentlichen Teil aus dem Nutzungszweck des Gartenanbaus. Die Erholungsnutzung ist zwar unter verfassungsrechtlichen Gesichtpunkten ebenfalls ein die Sozialbindung des Eigentums mittragender Umstand (vgl. BVerfGE 52, 1, 35; 87, 114, 141). Er allein würde die Beschränkungen, denen der Eigentümer von Kleingartengrundstücken unterliegt, jedoch nicht rechtfertigen. Anderenfalls wären Kleingarten- und reine Erholungsgrundstücke nicht unterschiedlich zu behandeln.

Die vorstehenden Erwägungen werden dadurch gestützt, daß sich die höchstzulässige Kleingartenpacht gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG zwingend an dem Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau orientiert (für das Beitrittsgebiet siehe auch § 20a Nr. 6 BKleingG). Der bindende Charakter dieser Anknüpfung für die Pacht wäre sachfern, wenn die Nutzung zum Anbau von Gartenerzeugnissen nur eine untergeordnete Funktion in einer Kleingartenanlage haben dürfte.

(3) Hieraus folgt entgegen der vorzitierten Auffassung jedoch nicht, daß der zum Anbau von Gartenerzeugnissen genutzte Grundstücksteil mindestens 50 v.H. der Parzellen ausmachen muß. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG enthält keine derartige Vorgabe. Auch aus der Regierungsbegründung (BT-Drs. 9/1900 aaO) läßt sich eine solche nicht entnehmen. Sie enthält lediglich die Aussage, daß die Gartenfläche nicht nur aus Rasen und Zierpflanzen bestehen darf (aaO

S. 12). Von Verfassungs wegen ist gleichfalls nicht geboten, daß der Nutzgartenanteil wenigstens die Hälfte der Kleingartenanlage in Anspruch nimmt. Das Bundesverfassungsgericht hat die Bedeutung der Erholungsfunktion der Kleingärten herausgestellt (insbesondere BVerfGE 52, 1, 35 f) und als einen Gemeinwohlbelang im Sinn des Art. 14 Abs. 2 GG anerkannt (BVerfGE 87, 114, 141), mag auch dieser nicht dasselbe Gewicht haben wie der Selbstanbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenerzeugnissen (vgl. insoweit BVerfGE 52, 1, 39). Hängt die verfassungsmäßige Legitimation der Beschränkungen der Eigentümerrechte durch das Bundeskleingartengesetz nicht allein von dieser Nutzung ab, sondern tritt die Erholungsfunktion als ebenfalls legitimierender Gemeinwohlbelang hinzu, ist es nicht zu beanstanden, wenn der rechnerisch überwiegende Teil der Flächen zu dem letztgenannten Zweck genutzt wird und entsprechend bepflanzt ist, solange bei wertender Betrachtung der Anbau von Gartenerzeugnissen zur Selbstversorgung den Charakter der Anlage maßgeblich mitbestimmt.

Entgegen einem in der Literatur aufgetretenen Mißverständnis (z.B. Friedrich aaO, S. 14) hat der Senat mit seinem Nichtannahmebeschluß vom 31. Januar 2001 (III ZR 42/01) nicht die gegenteilige Ansicht des OLG Naumburg (aaO) gebilligt. Der Senat brauchte sich mit der Auffassung des OLG Naumburg bei der Entscheidung über die Annahme der Revision gegen dessen Urteil nicht auseinander zu setzen, da die danach anzulegenden strengeren Maßstäbe für das Vorliegen einer Kleingartenanlage dort erfüllt waren.

bb) Die unter den vorstehenden Gesichtspunkten erforderliche Würdigung des Gesamtcharakters der Anlage ist ein Vorgang wertender Erkenntnis, der in erster Linie dem Tatrichter obliegt. Dessen Beurteilung unterliegt nur

eingeschränkt der revisionsgerichtlichen Nachprüfung. Insbesondere ist es dem Revisionsgericht verwehrt, feste Bewertungsmaßstäbe zur Berücksichtigung einzelner Nutzungselemente vorzugeben, anhand deren sich eine gewissermaßen rechnerisch exakte Qualifizierung der Anlage vornehmen läßt. Unbeschadet dessen wird es in der Regel der Fall sein, daß die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter einer Anlage nicht mehr maßgeblich mitprägt, wenn mehr als zwei Drittel der Flächen als Ziergarten bepflanzt sind. Dies wird insbesondere anzunehmen sein, wenn es sich um Gärten handelt, die die Normgröße des § 3 Abs. 1 BKleingG nicht überschreiten. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, daß der Kleingartencharakter einer Anlage in Einzelfällen auch dann besteht, wenn die Nutzbepflanzung weniger als ein Drittel der Flächen in Anspruch nimmt. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn die Gartenparzellen atypisch groß sind und die Bewirtschaftung eines Drittels ihrer Flächen als Nutzgärten in der Freizeit ausgeschlossen erscheint. Auch topographische Besonderheiten oder eine Bodenqualität, die in Teilen den Anbau von Nutzpflanzen nicht zuläßt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung tragen.

5. Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - im wesentlichen darauf beschränkt, festzustellen, daß in der Anlage des Beklagten am 3. Oktober 1990 Gartenerzeugnisse in nicht vernachlässigbarem Umfang angebaut wurden. Ob dem eine den vorstehenden Kriterien genügende Gesamtbewertung des Charakters der umstrittenen Anlage zugrunde liegt, läßt sich den getroffenen Feststellungen nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen. Deshalb ist dem Senat eine abschließende Entscheidung nicht möglich und die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrmann