

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BKleingG § 20 a Nr. 6 F: 8. April 1994

Die Übergangsbestimmung des § 20 a Nr. 6 BKleingG n.F., wonach bei den im Beitrittsgebiet gelegenen Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen eine Erhöhung des Höchstpachtzinses auf den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erst ab 1. Januar 1998 möglich ist, gilt auch für solche Kleingartenpachtverhältnisse, die zwischen dem 3. Oktober 1990 (Wirksamwerden des Beitritts) und dem 1. Mai 1994 (Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes) begründet worden sind.

BGH, Urteil vom 3. Juli 1997 - III ZR 310/96 - KG
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 310/96

Verkündet am:
3. Juli 1997
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bezirksverband der Kleingärtner B- H- e.V.,
vertreten durch den Vorsitzenden Gerhard S.,
W- Straße , B.,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. - und
Dr. von -

g e g e n

Johanna L.
R- Straße , B.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 7. November 1996 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 25 des Landgerichts Berlin vom 26. April 1995 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in B [REDACTED] (Beitrittsgebiet) gelegenen Grundstücks. Mit Generalpachtvertrag vom 9. März 1992 hat sie dieses Grundstück rückwirkend ab 1. Januar 1991 an den beklagten Verein als Dauerkleingartenanlage verpachtet. Der jährliche Pachtzins wurde auf 0,34 DM pro/m², insgesamt 23.354,94 DM festgelegt; dies entspricht dem doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Mit Schreiben vom 30. Mai 1994 erklärte die Klägerin, daß der Pachtzins ab dem 1. Juli 1994 auf 0,68 DM pro/m², mithin auf insgesamt 46.709,88 DM jährlich, erhöht werde. Der Beklagte hat dem Erhöhungsverlangen widersprochen und gleichzeitig seine Bereitschaft erklärt, ab dem 1. Januar 1996 das Dreifache des im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ortsüblichen Pachtzinses zu zahlen.

Die Klägerin begehrt festzustellen, daß der Beklagte ab dem 1. Juli 1994 einen jährlichen Pachtzins von 46.709,88 DM zu zahlen habe. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

Die Parteien streiten darüber, ob die Klägerin als private Verpächterin einer im Beitrittsgebiet gelegenen Kleingartenanlage sofort ab Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), also ab 1. Mai 1994 (Art. 4 BKleingÄndG), in die Lage versetzt wurde, aufgrund einer entsprechenden schriftlichen Erklärung den durch dieses Gesetz neu festgelegten Höchstpachtzins, nämlich den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG n.F.), zu verlangen, oder ob ihr diese Möglichkeit wegen der für das Beitrittsgebiet geltenden, durch das Gesetz vom 8. April 1994 ebenfalls geänderten Überleitungsbestimmung des § 20 a Nr. 6 BKleingG erst ab dem 1. Januar 1998 offensteht. Landgericht und Oberlandesgericht haben in Übereinstimmung mit der Rechtsauffassung der Klägerin angenommen, daß § 20 a BKleingG auch in der geänderten Fassung nur für solche Kleingartennutzungsverhältnisse gelte, die schon vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden seien; sie haben deshalb der Klage stattgegeben. Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG in der ursprünglichen Fassung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) durfte der Verpächter einer Kleingartenanlage als Pachtzins höchstens den doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangen. Das Bundeskleingartengesetz gilt seit dem 3. Oktober 1990 auch in den neuen Bundesländern sowie in Berlin (Ost). Nach § 20 a Nr. 1 BKleingG - diese Überleitungsbestimmung war durch den Einigungsvertrag in das Bundeskleingartengesetz eingefügt worden (vgl. Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 4 des Einigungsvertrags, BGBl. 1990

II S. 885, 1125) - richten sich Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, nach dem Bundeskleingartengesetz. Hinsichtlich des zulässigen Höchstpachtzinses traf § 20 a Nr. 6 BKleingG eine besondere Überleitungsregelung, die - soweit hier von Interesse - folgenden Wortlaut hatte:

"Der beim Wirksamwerden des Beitritts zu leistende Pachtzins kann schrittweise unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse der Pächter erhöht werden. Nach Ablauf von drei Jahren seit Wirksamwerden des Beitritts kann der Pachtzins nach § 5 Abs. 1 verlangt werden."

Nachdem das Bundesverfassungsgericht durch Beschluß vom 23. September 1992 (BVerfGE 87, 114) die gesetzliche Pachtzinsbegrenzung des § 5 Abs. 1 BKleingG, soweit von ihr private Verpächter betroffen waren, in ihrem Ausmaß für unvereinbar mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erklärt hatte, hat der Gesetzgeber durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 unter Beibehaltung der Bemessungsgrundlage den Multiplikator verdoppelt; nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG n.F. kann der Verpächter nunmehr als zulässigen Höchstpachtzins den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangen. Zugleich hat der Gesetzgeber die für das Beitrittsgebiet geltende Sonderbestimmung des § 20 a BKleingG geändert. Die Nummer 6 hat nunmehr - soweit vorliegend von Bedeutung - folgenden Wortlaut:

"Der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pachtzins kann bis zur Höhe des nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpachtzinses in folgenden Schritten erhöht werden:

1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache

des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau."

Nach der Überleitungsregelung des Art. 3 Satz 1 BKleingÄndG können private Verpächter von Kleingärten nicht erst ab 1. Mai 1994, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes, sondern rückwirkend den neuen (verdoppelten) Höchstpachtpreis geltend machen; nämlich im Falle am 1. November 1992 nicht bestandskräftig entschiedener Rechtsstreitigkeiten über die Höhe des Pachtzinses vom ersten Tage des auf die Rechtshängigkeit folgenden Monats an, im übrigen ab 1. November 1992. Dies gilt jedoch nach Art. 3 Satz 2 BKleingÄndG nicht für den Anwendungsbereich des § 20 a BKleingG.

2. Nach dem Gesagten erschließen sich die Besonderheiten, die hinsichtlich des zulässigen Höchstpachtzinses für in den neuen Bundesländern und dem Ostteil von Berlin gelegenen Kleingärten gelten, nur aus der Zusammenschau des Art. 3 BKleingÄndG und des § 20 a BKleingG. Dabei erfaßt die Bestimmung des § 20 a Nr. 6 BKleingG n.F. - entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, wie sie auch in der amtlichen Überschrift "Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands" zum Ausdruck gekommen ist - hinsichtlich der Pachtzinsbegrenzung nicht mehr nur die bereits beim Wirksamwerden des Beitritts vorhandenen Kleingartennutzungsverhältnisse, sondern alle bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes bestehenden Kleingartenpachtverhältnisse ohne Rücksicht darauf, ob sie vor dem 3.

oder nach dem 2. Oktober 1990 begründet worden sind. Dies ergibt sich aus Wortlaut, Entstehungsgeschichte und Zweck des Gesetzes.

a) Um Schwierigkeiten bei der Überleitung des Bundeskleingartengesetzes im Hinblick auf den Pachtzins zu vermeiden, traf der Gesetzgeber des Einigungsvertrages in § 20 a Nr. 6 Satz 1 BKleingG a.F. eine besondere Entgeltregelung. Diese Überleitungsbestimmung ist darauf zurückzuführen, daß die Kleingartenpachtzinsen in der DDR extrem niedrig lagen. Um die Kleingärtner nach dem Beitritt nicht mit einer plötzlichen Anhebung auf das weit höhere Preisniveau der alten Bundesländer zu belasten, sah § 20 a Nr. 6 Satz 1 BKleingG a.F. eine schrittweise Anpassung des Pachtzinses unter Berücksichtigung der (durchschnittlichen) Einkommensverhältnisse der Pächter vor; erst nach Ablauf von drei Jahren seit Wirksamwerden des Beitritts - also ab dem 3. Oktober 1993 - konnte der nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG a.F. zulässige Höchstpachtzins - der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - verlangt werden (vgl. Stang, BKleingG, 2. Aufl., § 20 a Rn. 33; Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl., § 20 a Rn. 24).

Diese Regelung, die im schutzwürdigen Interesse der bereits vor dem Beitritt nutzungsberechtigten Kleingärtner eine sozialverträgliche und stufenweise Anpassung des Pachtzinsniveaus sicherstellen sollte, begegnet - ungeachtet der Verfassungswidrigkeit der alten Pachtzinsbegrenzung als solcher - keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. BVerfG DtZ 1993, 309, 310; BGH, Urteil vom 31. März 1993 - XII ZR 265/91 - DtZ 1993, 243, 244 f). Dem entspricht es, daß das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom

23. September 1992 (BVerfGE 87, 114) § 20 a Nr. 6 BKleingG a.F. nicht ebenfalls für verfassungswidrig erklärt hat (Mainczyk, ZfBR 1993, 151, 155).

§ 20 a Nr. 6 BKleingG a.F. befaßte sich freilich nach dem eindeutigen Wortlaut nur mit der Anhebung bzw. Angleichung des beim Wirksamwerden des Beitritts zu leistenden Pachtzinses. Daraus folgt, daß es - wie hier geschehen - den Parteien eines nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossenen Kleingartenpachtvertrags unbenommen blieb, sofort und ohne weitere Abstufung den nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG a.F. zulässigen Höchstpachtzins zu vereinbaren.

b) § 20 a Nr. 6 Satz 1 BKleingG n.F. sieht weiterhin eine nur schrittweise Erhöhung des zulässigen Höchstpachtzinses mit der Maßgabe vor, daß erst ab 1. Januar 1998 die nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG n.F. mögliche Höchstpacht - der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - verlangt werden kann. Diese Regelung betrifft den bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes, also am 1. Mai 1994, zu leistenden Pachtzins. Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut ist es dabei ohne Belang, ob das Kleingartennutzungsverhältnis bzw. -pachtverhältnis, aufgrund dessen dieser Pachtzins zu leisten ist, vor dem 3. oder nach dem 2. Oktober 1990 begründet worden ist (ohne eindeutige Stellungnahme insoweit Mainczyk, aaO, § 20 a Rn. 24 a; Stang, aaO, § 20 a Rn. 36: "Für neu, also nach dem 3. Oktober 1990 bzw. 1. Mai 1994 abzuschließende Verträge ... gilt uneingeschränkt § 5 Abs. 1.>").

Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 12/6154 S. 7, 9) soll der Pachtzins in einem angemessenen und vertretbaren Ma-

ße in einer mehrjährigen Stufenfolge steigen. Damit werde "der im Zuge des Einigungsprozesses insgesamt erheblich gestiegenen Kostenbelastung ebenso wie den Einkommensverhältnissen Rechnung getragen". Diese allgemeinen, auf die schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse im Beitrittsgebiet abstellenden Ausführungen haben ersichtlich alle Pächter von Kleingärten in den neuen Ländern im Auge, nicht nur diejenigen, die schon vor dem Beitritt Nutzungsberechtigte eines Kleingartens waren.

Ebensowenig differenziert § 20 a Nr. 6 BKleingG n.F. danach, ob Verpächter der betreffenden Kleingartenanlage bzw. des jeweiligen Kleingartens eine Privatperson oder etwa eine Gemeinde ist. Die stufenweise Anpassung des Höchstpachtzinses an die in § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG n.F. neu festgelegte (verdoppelte) Grenze betrifft also auch den privaten Verpächter. Daß dies ebenfalls in der Absicht des Gesetzgebers lag, wird aus Art. 3 Satz 2 BKleingÄndG deutlich, wonach - was die Klägerin nicht anders sieht - eine rückwirkende Erhöhung des Pachtzinses für private Verpächter im Beitrittsgebiet generell ausgeschlossen ist.

3. Die von der Revisionserwiderung gegen diese Gesetzesauslegung vorgebrachten Bedenken hält der Senat nicht für durchgreifend.

a) Nach dem Wortlaut des § 20 a Nr. 6 Satz 1 BKleingG n.F. kann die Erhöhung des zulässigen Höchstpachtzinses in drei Schritten vollzogen werden, wobei der erste Schritt - Erhöhung auf das Doppelte des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingar-

tengesetzes abstellt. Diese erste Stufe ist - darin ist der Revisionserwiderung zuzustimmen - bei Kleingartenpachtverträgen, die im Beitrittsgebiet nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, praktisch bedeutungslos, da es die Vertragsparteien - wie ausgeführt - in der Hand hatten, sofort bei Vertragsschluß diesen, der Regelung des § 5 Abs. 1 BKleingG a.F. entsprechenden Höchstpachtzins zu vereinbaren. Indessen war es nach der Gesetzeslage auch bei Kleingarten-nutzungsverhältnissen, die vor dem Beitritt begründet worden waren, möglich, durch entsprechende Erhöhungsverlangen des Verpächters schon vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes zum 1. Mai 1994, nämlich ab dem 3. Oktober 1993 (§ 20 a Nr. 6 BKleingG a.F.), diesen "Höchstpachtzins erster Stufe" zu erreichen. Demzufolge dürfte diese erste Stufe auch für die bei Wirksamwerden des Beitritts schon bestehenden Nutzungsverhältnisse ohne wesentliche Relevanz sein, so daß aus der gesetzlichen "Stufenregelung" bezüglich des Anwendungsbereichs der Norm nichts Wesentliches hergeleitet werden kann.

b) Da § 20 a Nr. 6 BKleingG n.F. nur eine Stufenregelung für den bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistenden Pachtzins trifft, bleibt es den Parteien eines nach diesem Zeitpunkt, also nach dem 1. Mai 1994, abgeschlossenen Pachtvertrages bezüglich einer im Beitrittsgebiet gelegenen Kleingartenanlage unbenommen, sogleich den nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG n.F. zulässigen Höchstpachtzins zu vereinbaren. Hieraus will die Revisionserwiderung verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 20 a Nr. 6 BKleingG n.F. auf Vereinbarungen herleiten, die nach dem 2. Oktober 1990 geschlossen wurden: In diesem Falle werde ein Grundstückseigentümer, der seinen Kleingarten kurz vor Inkrafttreten des An-

derungsgesetzes verpachtet habe, erheblich schlechter gestellt als derjenige, der den Pachtvertrag unmittelbar danach abgeschlossen habe. Diese Ungleichbehandlung sei sachlich nicht gerechtfertigt; sie lasse sich insbesondere nicht mit dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes begründen, da das Bundesverfassungsgericht bereits mit Beschluß vom 23. September 1992 eine "Nachbesserung" des § 5 Abs. 1 BKleingG für erforderlich gehalten habe.

Der Revisionserwiderung ist zuzugeben, daß das Vertrauen eines Pächters darauf, daß der zur Zeit des Abschlusses seines Pachtvertrags noch formal gültige Höchstpachtzins nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG a.F. nicht abrupt und übergangslos verdoppelt wird, für sich genommen nicht schützenswert ist. Dies ergibt sich schon daraus, daß der Gesetzgeber für private Verpächter - einer entsprechenden "Auflage" des Bundesverfassungsgerichts folgend (BVerfGE 87,114, 151; vgl. dazu auch Senatsurteil v. 6. Februar 1997 - III ZR 141/96 - RdL 1997, 122) in Art. 3 Satz 1 BKleingÄndG sogar die Möglichkeit einer, im Falle der Rechtshängigkeit von Pachtzinsstreitigkeiten im Einzelfall unter Umständen sehr weitgehenden, rückwirkenden Pachtzinserhöhung geschaffen hat. Dies schließt es aber nicht aus, mit Rücksicht auf die besonderen Probleme der wirtschaftlichen Anpassung in den neuen Ländern eine sozialverträgliche Pachtzinsanhebung für diese Gebiete vorzusehen, und zwar auch, soweit es um nach dem 2. Oktober 1990 begründete Rechtsverhältnisse geht.

Die Regelung hat insgesamt auch die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers im Blick, da sie bereits zum 1. Januar 1998 eine Anhebung des Pachtzinses auf das Preisniveau der alten Bundesländer ermöglicht. Im übrigen liegt es in der

Natur einer Stichtagsregelung, daß es in Einzelfällen zu Härten kommen kann, die im Interesse der Rechtsklarheit hinzunehmen sind.

Die Klage ist demnach abzuweisen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Rinne

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Wurm hat Urlaub und kann deshalb nicht unterschreiben.

Rinne

Streck

Schlick

Dörr