BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 342/04

Verkündet am:
17. März 2003
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZPO §§ 8, 9, 511 Abs. 2 Nr. 1; BKleingG § 9

Streiten die Parteien im Rahmen einer Räumungsklage über eine Kleingartenparzelle, die auf unbestimmte Zeit verpachtet worden ist, über die Wirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung, ist mangels anderer hinreichend konkreter Anhaltspunkte die "streitige Zeit" im Sinn des § 8 ZPO in entsprechender Anwendung des § 9 ZPO zu bestimmen.

BGH, Urteil vom 17. März 2005 - III ZR 342/04 - LG München I
AG München

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 2005 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts München I, 14. Zivilkammer, vom 7. Juli 2004 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verpachtete dem Beklagten am 8. April 2002 auf unbestimmte Zeit eine Gartenparzelle, die den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes unterliegt. Der vom Beklagten zu entrichtende Pachtzins beträgt jährlich 80 €. Der Kläger kündigte diesen Vertrag mit Schreiben vom 3. Juni 2003 zum 30. November 2003 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzungen und wiederholte diese Kündigung vorsorglich durch anwaltliches Schreiben vom 22. Juli 2003. Mit seiner im August 2003 eingereichten Klage hat er die Räumung und Herausgabe der Gartenparzelle zum 30. November 2003 begehrt. Der Kläger hat vor Klageerhebung nicht versucht, die Streitigkeit vor einer durch die Landesjustizverwaltung eingerichteten Güte-

stelle (vgl. § 15a Abs. 1 Nr. 1 EGZPO i.V.m. Art. 1 Nr. 1 des Bayerischen Schlichtungsgesetzes) einvernehmlich beizulegen.

Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen, weil der Geldeswert der Streitigkeit 750 € nicht übersteige und deshalb vor Klageerhebung ein Schlichtungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers als unzulässig verworfen, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes nicht über 600 € hinausgehe. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Berufung nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO unzulässig ist, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes bei 280 € (3,5 x 80 €) liegt und damit 600 € nicht übersteigt.

1. Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pacht- oder Mietverhältnisses streitig, ist für den Zuständigkeitsstreitwert, die Rechtsmittelbeschwer sowie die Beurteilung, ob eine vermögensrechtliche Streitigkeit vor dem Amtsgericht der obligatorischen Streitschlichtung nach § 15a Abs. 1 Nr. 1 EGZPO unterliegt, nach § 8 ZPO, der auch auf Räumungsklagen nach vorausgegangener Kündigung eines Kleingartenpachtverhältnisses anzuwenden ist (vgl. Senatsbeschluß vom 4. Juli 1996 - III ZR 34/96 - BGHR ZPO § 8 Räumungsklage 7), der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Pacht oder Miete und,

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

wenn der 25-fache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend. Die Regelung stellt damit - im Ausgangspunkt unabhängig davon, in welchen Klageantrag das Begehren gekleidet ist, wenn es nur darum geht, daß ein Streit über Dauer oder Bestand der Rechtsbeziehung besteht - auf das Entgelt für einen rechtlich umstrittenen Zeitraum ab.

a) Dabei bereitet es im allgemeinen keine Probleme, den Beginn der streitigen Zeit festzulegen. Wird die Räumungsklage nach vorausgegangener Kündigung zu einem Zeitpunkt erhoben, zu dem die Kündigung nach der Behauptung der klagenden Partei bereits wirksam geworden ist, beginnt die streitige Zeit mit der Erhebung der Klage (vgl. BGH, Beschluß vom 21. Juni 1955 - V ZR 99/55 - MDR 1955, 731; Urteil vom 1. April 1992 - XII ZR 200/91 - NJW-RR 1992, 1359; Beschluß vom 2. Juni 1999 - XII ZR 99/99 - NJW-RR 1999, 1385). Wird die Feststellung begehrt, daß ein Mietverhältnis infolge fristloser Kündigung seit einem bestimmten Tag nicht mehr bestehe, beginnt die streitige Zeit nicht erst mit der Klageerhebung, sondern mit dem Zeitpunkt der fristlosen Kündigung (vgl. BGH, Beschluß vom 13. Mai 1958 - VIII ZR 16/58 - NJW 1958, 1291). Wird - wie hier - die Räumungsklage bereits zu einem Zeitpunkt erhoben, der vor dem behaupteten Wirksamwerden der Kündigung liegt, beginnt die streitige Zeit mit dem Zeitpunkt, zu dem die Wirkungen der Kündigung geltend gemacht werden, hier also bei der auf den 30. November 2003 ausgesprochenen Kündigung am 1. Dezember 2003.

b) Hinsichtlich des Endes der streitigen Zeit ist zu unterscheiden.

aa) Handelt es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag von bestimmter Dauer, ist dessen Endzeitpunkt maßgebend. Die streitige Zeit kann ihr Ende auch dadurch finden, daß die Parteien den Vertrag später einverständlich beendet haben (vgl. BGH, Beschluß vom 13. Mai 1958 aaO), der Beklagte ausgezogen ist und sich auf den Bestand des Mietverhältnisses nicht länger beruft (vgl. BGH, Beschluß vom 9. Oktober 1991 - XII ZR 81/91 - NJW-RR 1992, 698) oder selbst zu einem späteren Zeitpunkt kündigt (vgl. BGH, Beschluß vom 30. September 1998 - XII ZR 163/98 - NZM 1999, 21).

bb) Bei Verträgen von unbestimmter Dauer wird in der höchstrichterlichen Rechtsprechung, die bereits durch das Reichsgericht begründet worden ist, und auch weitgehend im Schrifttum auf den Zeitpunkt abgestellt, auf den derjenige hätte kündigen können, der die längere Bestehenszeit behauptet (vgl. RGZ 164, 325, 329; BGH, Beschluß vom 21. Juni 1955 aaO; Urteil vom 1. April 1992 aaO; Beschluß vom 2. Juni 1999 aaO; aus dem Schrifttum vgl. Jonas/
Pohle, ZPO, 16. Aufl. 1938, § 8 Anm. II; Thomas/Putzo, ZPO, 26. Aufl. 2004, § 8 Rn. 5; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 63. Aufl. 2005, § 8 Rn. 7; Hartmann, Kostengesetze, 34. Aufl. 2004, Anhang I § 48 GKG (§ 8 ZPO) Rn. 7; Musielak/Heinrich, ZPO, 4. Aufl. 2005, § 8 Rn. 5; Zöller/Herget, ZPO, 25. Aufl. 2005, § 8 Rn. 5; vgl. Wieczorek/Schütze/Gamp, ZPO, 3. Aufl. 1994, § 8 Rn. 23; Schwerdtfeger, in: MünchKomm-ZPO, 2. Aufl. 2000, § 8 Rn. 19; Anders/Gehle/Kunze, Streitwert-Lexikon, 4. Aufl. 2002, Miete und Pacht Rn. 17; Hillach/Rohs, Handbuch des Streitwerts in Zivilsachen, 9. Aufl. 1995, § 30 C II). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die beklagte Partei, die eine längere Bestehenszeit behauptet, von einer für sie bestehenden Kündigungsmöglichkeit überhaupt Gebrauch machen will und nur ein zeitlich begrenztes Nutzungs-

recht für sich in Anspruch nimmt. Der Umstand, daß die beklagte Partei an dem Vertrag unbestimmter Dauer festhalten will, führt daher nicht, wie die Revision meint, ohne weiteres zu einer Verlängerung der streitigen Zeit und einer damit verbundenen Zugrundelegung eines höheren, lediglich durch das 25-fache des einjährigen Entgelts begrenzten Betrages. Diese Grenze greift vielmehr nur dann ein, wenn die bestimmte Restdauer des Vertrags über 25 Jahre hinausgeht, etwa wenn infolge eines Ausschlusses des Kündigungsrechts erstmals nach 30 Jahren (vgl. § 567 BGB a.F.; § 544 BGB n.F.) gekündigt werden könnte (vgl. BGH, Beschluß vom 10. August 1999 - XII ZR 69/99 - NJW-RR 1999, 1531).

2. a) Die Rechtsprechung hat allerdings bei Miet- und Pachtverträgen unbestimmter Dauer das Ende der streitigen Zeit für bestimmte Fallkonstellationen über die nächste Kündigungsmöglichkeit hinausreichen lassen. Dies betrifft Fälle, in denen sich der Mieter oder Pächter gegenüber einer Kündigung auf eine Mieterschutzregelung beruft, die das Kündigungsrecht des anderen Teils einschränkt und dem Mieter ein Recht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gibt. Dann kann die streitige Zeit nicht von vornherein nach dem vertraglich oder gesetzlich vorgesehenen frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt als dem maßgebenden Endzeitpunkt bemessen werden, weil der Mieter für sich in Anspruch nimmt, das Vertragsverhältnis darüber hinaus fortsetzen zu dürfen (vgl. BGH, Urteile vom 1. April 1992 aaO für ein Fortsetzungsverlangen nach Art. 232 § 2 Abs. 5 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages; vom 31. März 1993 - XII ZR 265/91 - DtZ 1993, 243 für die Beendigung eines der Regelung des Art. 232 § 4 EGBGB unterliegenden Nutzungsverhältnisses; RGZ 164, 325, 329 f für eine Aufhebungsklage nach dem Mieterschutzgesetz; verneint für den Anspruch auf Widerruf der Kündigung nach § 8 des Geschäfts-

raummietengesetzes durch BGH, Beschluß vom 21. Juni 1955 aaO). Vielmehr dauert in solchen Fällen die streitige Zeit im Sinn des § 8 ZPO bis zu dem Zeitpunkt, den der Mieter als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Vertrags in Anspruch nimmt (BGH, Urteile vom 1. April 1992 aaO S. 1360; vom 31. März 1993 aaO; Beschlüsse vom 25. Oktober 1995 - XII ZR 7/94 - NJW-RR 1996, 316; vom 14. April 2004 - XII ZB 224/02 - NZM 2004, 460).

b) Aus dieser Rechtsprechung kann indes nicht entnommen werden, daß die Beschwer des Klägers, wie die Revision es anstrebt, mit dem 25-fachen der Jahrespacht berechnet werden müßte. Insbesondere ist die streitige Zeit auch nicht deshalb auf einen längeren Zeitraum zu erstrecken, weil der Pächter die Vorstellung haben mag, den Kleingarten grundsätzlich bis zu seinem Lebensende (vgl. § 12 Abs. 1 BKleingG), jedenfalls aber während eines von der Revision nach der Lebenserfahrung für richtig gehaltenen Zeitraums von durchschnittlich 20 Jahren nutzen zu können.

Die Regelung des § 8 ZPO ist auf Fälle zugeschnitten, in denen die streitige Zeit genau bestimmt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 1. April 1992 aaO S. 1359). Insoweit wird der Wert lediglich durch das 25-fache des Jahresentgelts begrenzt. Demgegenüber kommt dieser Begrenzung nach der insoweit seit langem feststehenden Praxis nicht die Aufgabe zu, den Wert bei Verträgen unbestimmter Dauer oder in Fällen, in denen der Nutzungsberechtigte eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen kann, zu bestimmen. Schon das Reichsgericht hat in seinem Urteil RGZ 164, 325, 329 f für die Frage, wie die streitige Zeit bei der Beschränkung des Kündigungsrechts durch die Mieterschutzgesetzgebung zu bestimmen ist, nicht allein nach § 8 ZPO, sondern in Verbindung mit § 3 ZPO beurteilt. Der Bundesgerichtshof hat in Fällen eines

Fortsetzungsverlangens unter dem Gesichtspunkt, der Beklagte nehme ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht für sich in Anspruch, bei dem der Zeitpunkt der Beendigung ungewiß sei, die Regelung des § 9 ZPO entsprechend herangezogen, die in ihrer bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50) am 1. März 1993 geltenden Fassung in Fällen, in denen der künftige Wegfall des Bezugsrechts gewiß, die Zeit des Wegfalls aber ungewiß war, auf den 12½-fachen Betrag des einjährigen Bezugs abgestellt hat, während der 25-fache Betrag bei unbeschränkter oder bestimmter Dauer des Bezugsrechts maßgebend war (vgl. BGH, Urteil vom 31. März 1993 aaO; Beschluß vom 25. Oktober 1995 aaO). Die entsprechende Anwendung des § 9 ZPO wird auch weitgehend im Schrifttum vertreten (vgl. bereits Jonas/Pohle aaO § 8 Anm. II; Stein/Jonas/Herbert Roth, ZPO, 22. Aufl. 2003, § 8 Rn. 17; Musielak/Heinrich, aaO § 8 Rn. 2, 5; Zöller/Herget aaO § 8 Rn. 5; s. auch Wieczorek/Schütze/Gamp, aaO § 8 Rn. 22, 23; Lappe, in: MünchKomm-ZPO, 1. Aufl. 1992, § 8 Rn. 20; Anders/Gehle/Kunze aaO). Durch die Neufassung des § 9 ZPO, der in Fällen der beschriebenen Art weiterhin ergänzend zur Bestimmung der streitigen Zeit im Sinn des § 8 ZPO angewendet wird (vgl. BGH, Beschlüsse vom 3. Dezember 1998 - IX ZR 253/98 - NZM 1999, 189, 190; vom 14. April 2004 aaO), ist zwar die Differenzierung zwischen einer unbeschränkten oder bestimmten Dauer eines Bezugsrechts einerseits und dem nur zeitlich ungewissen Wegfall eines Bezugsrechts andererseits zugunsten der unterschiedslosen Zugrundelegung des 3½-fachen Werts des einjährigen Bezugs aufgegeben worden. Hintergrund für diese Neuregelung war es, bei einem Streit um relativ geringfügige Monatsbeträge nicht die sachliche Zuständigkeit der Landgerichte zu begründen und insbesondere die Berufungsfähigkeit gegenüber dem früheren Recht einzuschränken (vgl. BT-Drucks. 12/1217 S. 22). Wenn diese Erwägungen des Gesetzgebers auch unmittelbar nur den Anwendungsbereich des § 9 ZPO

mittelbar nur den Anwendungsbereich des § 9 ZPO betreffen, hat der Senat keine Bedenken, ihnen auch im Rahmen der Anwendung des § 8 ZPO, soweit dieser - wie in der hier angesprochenen Frage - keine ausdrückliche Regelung enthält, Rechnung zu tragen. Danach beträgt hier der Wert des Beschwerdegegenstandes 280 € (= 3,5 x 80 €). Eine Beschränkung des eingerichteten Rechtsmittelzuges ohne gesetzliche Grundlage ist in einer solchen Handhabung nicht zu sehen. Die Berufungsfähigkeit wird auch nicht - wie die Revision meint - durch die Einlassung des Pächters über die streitige Zeit in dessen Hände gelegt. Macht dieser nämlich nicht durch die Fassung seiner Anträge, etwa im Wege der Feststellungs(wider)klage, das Bestehen eines Vertragsverhältnisses für einen bestimmten Zeitraum geltend, liegt der Wert bei Zugrundelegung sowohl der nächstmöglichen Kündigung (s. oben 1 b bb) als auch der ergänzenden Anwendung des § 9 ZPO für die jeweiligen Fallgestaltungen fest. Im übrigen ist die Berufung in Fällen, in denen der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 € nicht übersteigt, zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert (§ 511 Abs. 2, 4 ZPO).

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrmann