

15
BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 99/94

vom

29. Juni 1995

in dem Rechtsstreit

Mathilde P [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED]
jun., als amtlich bestellter
Abwickler der Kanzlei des ver-
storbenen Rechtsanwalts Frhr. v.
[REDACTED] -

g e g e n

K [REDACTED] München e.V.,
vertreten durch den Vorsitzenden des Verbandes
Erich L [REDACTED],
S [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Streck und Schlick
am 29. Juni 1995
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 21. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts München vom 18. Febru-
ar 1994 - 21 U 5772/90 - wird nicht
angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Re-
visionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 2.311.981,50 DM.

- 3 -

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht einen Anspruch auf Zahlung eines erhöhten Pachtzinses versagt.

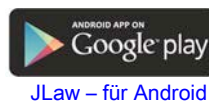
1. Pachtzinserhöhung für die Zeit bis zum 31. März 1983 (Berufung des Beklagten).

Für den Zeitraum vor dem 1. April 1983, dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (§ 22 BKleingG), kann, was auch die Revision nicht anders sieht, die Klage allenfalls dann Erfolg haben, wenn die Grundsätze über das Fehlen oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) anwendbar sind. Dies hat das Berufungsgericht zu Recht verneint.

a) Die Klägerin behauptet, neben der Erwartung gleichbleibender Bodenwerte sei insbesondere die Möglichkeit, den Generalpachtvertrag zum 31. Dezember 1979 beenden zu können, bzw. keiner Bindung des Pachtpreises (mehr) zu unterliegen, Geschäftsgrundlage gewesen. Da diese Geschäftsgrundlage entfallen sei, stehe ihr als Pachtzins der Betrag zu, der bei einer Verpachtung "im gesunden Grundstücksverkehr" zu erzielen sei.



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



Eine Vertragsanpassung auf dieser Grundlage kann - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - schon deshalb nicht erfolgen, weil dies im Widerspruch zu zwingenden kleingartenrechtlichen Bestimmungen stünde.

Nach den vertraglichen Abreden sollte die Pachtzeit am 31. Dezember 1979 (mit einer Verlängerungsmöglichkeit um 5 Jahre) enden. Diese Abrede blieb jedoch - ungeachtet des durch den Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 entstandenen "Schwebezustandes" (vgl. BVerfGE 52, 1) - wirkungslos, weil gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942/15. Dezember 1944 (BGBl. III 235 - 4) durch Zeitablauf endende Pachtverhältnisse als auf unbestimmte Zeit verlängert galten. Daran hat sich - in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise (vgl. BVerfGE 87, 114) - auch durch das Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes nichts geändert, da das Pachtgelände vor dem 31. März 1987 in einem Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden ist (vgl. § 16 Abs. 1, 3 und 4 Satz 1 BKleingG). Neben dieser Beseitigung der Befristung der Vertragsdauer enthalten die einschlägigen Gesetze auch Bestimmungen, die die Vertragsfreiheit bezüglich der Vereinbarung des Pachtzinses beschränken (§ 1 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919, BGBl. III 235 - 1; Möglichkeit, den Pachthöchstpreis festzusetzen; § 5 BKleingG).

Der Zweck dieser Regelungen war und ist es, die sozial schwächeren Bevölkerungsschichten vor einer Verdrängung aus der Kleingartenpacht zu schützen. Dieses Regelungsziel ist,

unbeschadet aller mit Rücksicht auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG notwendig gewordenen gesetzgeberischen "Nachbesserungen", nach wie vor aktuell (vgl. die Amtliche Begründung des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes, BT-Drucks. 12/6154 S. 6) und von Verfassungs wegen nicht zu beanstanden (BVerfGE 87, 114, 150 f). Das Normensystem des Kleingartenpachtrechts, das zulässigerweise Einschränkungen der Vertragsfreiheit hinsichtlich der Festlegung der Vertragsdauer, der Kündigungsmöglichkeiten und des Pachtzinses vorsieht, ist denn auch als solches - trotz der Unvereinbarkeit einzelner Bestimmungen mit dem Grundgesetz - nie obsolet geworden. Es geht daher nicht an, dieses System mit Hilfe des Rechtsinstituts des Fehlens bzw. des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aus den Angeln zu heben. Demzufolge kann die - für das Revisionsverfahren zu unterstellende - gemeinsame Erwartung der Vertragsparteien, die vertragliche Bindung werde zu einem bestimmten Zeitpunkt enden, weder eine Vertragsauflösung noch auch nur eine Vertragsanpassung des Inhalts rechtfertigen, daß alle vertraglichen und gesetzlichen Pachtpreisbindungen und -beschränkungen hinfällig werden und der Verpächter den im "gesunden Grundstücksverkehr" erzielbaren Pachtzins - dieser liegt nach Meinung der Klägerin im fraglichen Zeitraum bei 3,25 DM/qm und Jahr, mithin um weit mehr als das Zwanzigfache über dem ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von 0,14 DM/qm und Jahr - verlangen kann.

b) Entgegen der Auffassung der Revision steht das Berufungsurteil auch nicht im Widerspruch zu dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 5. Juli 1991 (V ZR 117/90 - NJW-RR 1992, 142).

Nach diesem Urteil kommt zwar auch bei Kleingartenpachtverträgen - soweit es jedenfalls den Zeitraum vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes betrifft - eine Vertragsanpassung (erhöhter Pachtzins) wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht, vor allem wegen einer durch Geldwertschwund eingetretenen Äquivalenzstörung. Dabei sind die für die Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses aufgestellten Grundsätze entsprechend anzuwenden. Dieser "Erhöhungsanspruch" darf aber - wie selbstverständlich - vorhandene gesetzliche Beschränkungen der Vertragsfreiheit, insbesondere bezüglich der Höhe des Pachtzinses nicht außer acht lassen, sondern hat sie im Gegenteil zu beachten. So darf etwa eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht dazu führen, daß der Verpächter für die Zeit vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes einen höheren Pachtzins verlangen kann als für die Zeit danach (BGH aaO; § 5 BKleingG ist insoweit "Orientierungshilfe" und entfaltet daher für einen möglichen Erhöhungsanspruch eine gewisse Vorwirkung). Daraus folgt ohne weiteres, daß es auch nach Maßgabe dieser Entscheidung der Klägerin verwehrt ist, die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer zur Geschäftsgrundlage zu erheben und wegen Wegfalls dieser Geschäftsgrundlage den "im gesunden Grundstücksverkehr" erzielbaren Pachtzins zu fordern.

c) Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Klägerin nach den vom V. Zivilsenat in der genannten Entscheidung aufgeführten Kriterien einen erhöhten, den durch die gesetzlichen Pachtzinsbeschränkungen vorgegebenen Rahmen nicht überschreitenden Pachtzins hätte verlangen können, kann dahinstehen.

Das Berufungsgericht hält bei einem vertraglich vereinbarten Pachtzins von 0,10 DM/qm und Jahr und einem ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von 0,14 DM/qm und Jahr unter Beachtung des Schutzgedankens des Kleingartenrechts ein Festhalten der Klägerin an dem vertraglichen Pachtzins für die Übergangszeit bis zum 1. April 1983 für "jedenfalls nicht schlechthin unzumutbar". Diese von der Revision nicht besonders angegriffene Wertung erscheint zwar angesichts der Unvereinbarkeit der in § 5 Abs. 1 BKleingG a.F. enthaltenen Pachtzinsbegrenzung (doppelter Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) mit dem Grundgesetz (vgl. BVerfGE 87, 114) zweifelhaft. Jedoch macht die Klägerin eine "allgemeine", d.h. durch die Steigerung der Lebenshaltungskosten und des damit einhergehenden Kaufkraftschwunds des Geldes verursachte Äquivalenzstörung, die unter Beachtung der jeweils geltenden (verfassungsgemäßen) kleingartenrechtlichen Pachtzinsbegrenzungen möglicherweise auszugleichen wäre, gar nicht (auch nicht hilfsweise) geltend. So hat sie bereits in der ersten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht deutlich gemacht, daß sie keinesfalls einen unter dem "Verkehrspachtzins" liegenden Pachtzins wünsche und deshalb ausdrücklich kein diesbezügliches Beweisangebot mache. Hieran hat sie auch im folgenden festgehalten.

Demzufolge bestand - entgegen der Auffassung der Revision - für das Berufungsgericht auch keine Veranlassung, das Verfahren bis zur gesetzlichen Neuregelung des § 5 BKleingG (vgl. das nach Schluß der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung erlassene Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes - BKleingÄndG - vom 8. April 1994,

BGBI. I S. 766) auszusetzen. Denn die Klägerin macht einen "freien" Pachtzins geltend, der gerade nicht den jeweils gültigen Pachtzinsbegrenzungen unterworfen sein soll.

2. Pachtzinserhöhung für die Zeit nach dem 1. April 1983 (Anschlußberufung der Klägerin).

Auch für den Zeitraum nach Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes meint die Klägerin, nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage den im "gesunden Grundstücksverkehr" erzielbaren Pachtzins - der zuletzt, nämlich für das Jahr 1993, 8,00 DM/qm und Jahr betragen soll - beanspruchen zu können.

Indes ist für diesen Zeitraum angesichts der Regelung des § 5 BKleingG für einen Pachtzinserhöhungsanspruch entsprechend den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage keinerlei Raum mehr.

Eine Erhöhung des Pachtzinses nach § 5 BKleingG scheitert, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, schon daran, daß eine den Anforderungen des § 5 Abs. 3 BKleingG genügende Erhöhungserklärung nicht vorliegt. Da somit ein erhöhter Pachtzins schon wegen Fehlens dieser formalen Voraussetzung nicht zugesprochen werden konnte, war auch hier eine Aussetzung des Verfahrens wegen der Unvereinbarkeit der Pachtzinsobergrenze des § 5 Abs. 1 BKleingG a.F. mit dem Grundgesetz nicht veranlaßt.

Dahinstehen kann auch, welche Auswirkungen die in § 5 Abs. 1 BKleingG n.F. vorgenommene Verdoppelung des Mul-

tiplikators unter Beibehaltung der bisherigen Bemessungsgrundlage (Höchstgrenze: der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) darauf hat, welchen Pachtzins die Klägerin nunmehr von dem Beklagten verlangen kann. Die Überleitungsbestimmung des Art. 3 BKleingÄndG läßt zwar auch eine rückwirkende Erhöhung des Pachtzinses zu (zum ersten November 1992 bzw. zum ersten Tag des auf die Rechtshängigkeit folgenden Monats). Aber auch für die rückwirkende Anhebung der Kleingartenpacht ist eine ordnungsgemäße Erhöhungserklärung Voraussetzung. Daran fehlt es bisher.

3. Auch sonst läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin erkennen.

Rinne

Engelhardt

Werp

Streck

Schlick