

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BKleingG §§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 16 Abs. 4; BGB § 568

a) § 16 Abs. 4 BKleingG ist auf unbefristete Pachtverträge über sonstige Kleingärten nicht anwendbar.

b) Befristete Verträge mit unbegrenzter automatischer Verlängerungsklausel sind wie auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Verträge mit vereinbarter Kündigungsfrist zu behandeln.

Die Verhinderung einer zulässigen anderen wirtschaftlichen Verwertung muß bei Ablauf der Kündigungsfrist noch vorliegen.

c) § 568 BGB ist auch auf Kleingartenpachtverträge anwendbar.

d) Ist bei Ablauf der Pachtzeit ein Rechtsstreit auf Feststellung anhängig, daß das Pachtverhältnis fortbesteht, so kommt im Klageabweisungsantrag der einer Verlängerung entgegenstehende Wille zum Ausdruck.

BGH, Urt. v. 25. Januar 1991 - V ZR 116/90 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 116/90

URTEIL

Verkündet am:
25. Januar 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 28. März 1990 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Eigentümer einer an den Kläger verpachteten Kleingartenfläche. Die Pachtdauer sollte nach § 2 des Vertrages vom 1. Januar 1935 bis 31. Dezember 1937 laufen und sich stillschweigend um ein Jahr verlängern, wenn nicht vor dem 1. Oktober eines jeden Jahres der Vertrag zum 31. Dezember desselben Jahres gekündigt würde.

Der Kläger zahlt zur Zeit einen jährlichen Pachtzins von 0,20 DM je qm und für einige Parzellen ein Wohnnutzungs-entgelt. Die so errechnete Nettorendite aus der Verpachtung beläuft sich auf etwa 0,25 DM je qm.

Das Grundstück ist in dem Baustufenplan für H. vom 28. Dezember 1954 als Außengebiet und im Bebauungsplan E. 2 vom 23. Juni 1969 überwiegend als land- und



forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen; nur ein entlang der Straßenfront zur F.straße verlaufender Streifen ist als Straßenverkehrsfläche bezeichnet. In dem Flächennutzungsplan vom 21. Dezember 1973 ist das Grundstück überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, der südliche Teil in einer Tiefe von 20 m als Grünfläche.

Mit einem dem Kläger am 14. Mai 1986 zugegangenen Schreiben kündigten die Beklagten das Pachtverhältnis mit Wirkung zum 30. September 1986. Am 23. Mai 1986 beschloß der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, die Kleingartenanlage durch Bebauungsplan als Dauerkleingärten auszuweisen. Der Beschluß wurde im Amtlichen Anzeiger II des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes vom 2. Juni 1986 bekanntgemacht.

Der Kläger meint, durch den Aufstellungsbeschluß habe sich das Pachtverhältnis bis zum 2. Juni 1990 verlängert, und verlangt eine entsprechende gerichtliche Feststellung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufung hat der Kläger hilfsweise beantragt, festzustellen, daß die ausgesprochene Kündigung unwirksam ist und das Pachtverhältnis fortbesteht. Die Beklagten haben widerklagend beantragt, festzustellen, daß das Pachtverhältnis durch die Kündigung spätestens zum 30. November 1987 beendet wurde. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision, mit der der Kläger seine Klage und die Abweisung der Widerklage weiterverfolgt. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, § 16 Abs. 4 Satz 2 BKleingG, wonach ein vor dem 31. März 1987 bekanntgemachter Aufstellungsbeschluß das Pachtverhältnis vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um vier Jahre verlängert, sei nur auf befristete Pachtverträge anwendbar. Ein auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsklausel abgeschlossener Vertrag sei unbefristet und falle nicht unter die Vorschrift.

Dieser Rechtsstandpunkt ist zutreffend.

1. § 16 Abs. 4 BKleingG bezieht sich insgesamt nur auf befristete Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 1. April 1983 keine Dauerkleingärten waren und nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Dies ergibt sich nicht nur aus seiner systematischen Stellung, sondern auch aus dem Wortlaut. Satz 1 der Bestimmung nimmt ausdrücklich, Satz 2 inhaltlich auf Absatz 3 Bezug, und zwar durch die Anknüpfung an das in Absatz 3 genannte Datum 31. März 1987 sowie an den "Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit". Einen solchen Zeitpunkt gibt es nur bei befristeten Verträgen.

Die Beschränkung des § 16 Abs. 4 BKleingG auf befristete Verträge läuft entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung auch nicht dem Zweck der Regelung zuwider, die Fortdauer der kleingärtnerischen Nutzung sicherzustellen

(vgl. BT-Drucks. 9/1900). Denn der Gesetzgeber hat dieses Ziel in Abwägung der widerstreitenden Interessen des Grundstückseigentümers und des nutzenden Kleingärtners im Grundsatz durch ein Regelungssystem verwirklicht, das befristete und unbefristete Verträge über Dauerkleingärten sowie unbefristete Verträge über sonstige Kleingärten ab Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes dem besonders ausgestalteten Kündigungsschutz der §§ 7 ff BKleingG unterstellt. Mithin blieb für die Überleitungsvorschriften nur noch eine Regelung für die Gruppe der befristeten Verträge über sonstige Kleingärten offen. Diese Lücke hat § 16 Abs. 3 und 4 BKleingG geschlossen.

2. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht ferner an, daß ein Vertrag, der - wie hier - auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde und sich vereinbarungsgemäß jeweils um eine bestimmte Zeit verlängert, falls er nicht fristgerecht "gekündigt" wird, wie ein unbefristeter Vertrag zu behandeln ist, der nicht unter § 16 Abs. 3 und Abs. 4 BKleingG fällt.

Beide Absätze beziehen sich nur auf Pachtverträge, die vereinbarungsgemäß zu einem bestimmten Zeitpunkt enden, ohne daß es hierzu noch einer entsprechenden Erklärung von Seiten einer der Vertragsparteien bedarf. Befristete Verträge im Sinne dieser Bestimmungen sind deswegen auf bestimmte Zeit abgeschlossene Verträge, bei denen das Ende der Geltungsdauer von vornherein feststeht. Ist ungewiß, wann ein Vertrag endet, fällt er nicht unter den Schutzzweck des § 16 Abs. 4 BKleingG, sondern ist als ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag zu behandeln, der dem Kündigungsschutz der §§ 7 ff BKleingG unterfällt.

Bei befristeten Verträgen mit Verlängerungsklausel kommt es auf die Ausgestaltung der Verlängerung des Pachtverhältnisses, d.h. darauf an, ob sie auf bestimmte oder unbestimmte Zeit erfolgt (Mainczyk, BKleingG 3. Aufl. § 9 Rdn. 47; § 16 Rdn. 5). Sieht die Klausel, wie es hier der Fall ist, vor, daß sich ein Pachtverhältnis automatisch immer weiter verlängern soll, wenn es nicht durch eine entsprechende Erklärung fristgerecht beendet wird, bleibt bei Abschluß des Vertrages ungewiß, wann der Beendigungszeitpunkt eintritt. Dies erfordert es, ihn wie einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag mit vereinbarter Kündigungsfrist zu behandeln (vgl. Stang, BKleingG § 16 Rdn. 17) und dem Kündigungsschutz zu unterstellen. Die Rechtsnatur der die Beendigung herbeiführenden Erklärung ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Es kann daher offenbleiben, ob die in dem Vertrag vorgesehene Kündigungserklärung rechtstechnisch als Ablehnung der Verlängerung des Pachtverhältnisses (so RGZ 86, 60, 62; 107, 300, 301; BGH, Urt. v. 16. Oktober 1974, VIII ZR 74/73, NJW 1975, 40; Staudinger/Sonnenschein, BGB 12. Aufl. § 564 Rdn. 6; Erman/Schopp, BGB 8. Aufl. § 564 Rdn. 5) oder als Ausübung eines einseitigen Lösungsrechts bei Annahme eines kombinierten, zunächst auf feste, dann auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrages (Staudinger/Emmerich aaO Vorbemerkungen zu §§ 535, 536 Rdn. 121; BGB-RGRK/Gelhaar 12. Aufl. § 564 Rdn. 6) zu gelten hat.

Aus dem Vorlagebeschluß des Senats vom 24. Mai 1985 (V ZR 11/84, NJW 1985, 3096 Ls.) läßt sich ein anderes Ergebnis nicht herleiten. Dort sollte sich der Vertrag nach der vereinbarten Klausel nur für einen bestimmten Zeitraum

verlängern, falls er nicht vorher gekündigt wird. Ein solches Pachtverhältnis ist als befristet anzusehen.

II.

Das Berufungsgericht ist weiterhin der Ansicht, die Kündigung des Pachtverhältnisses sei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG zulässig und gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG zum 30. November 1987 wirksam geworden. Auch dies hält der Revision stand.

1. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer erhebliche Nachteile dadurch erleidet, daß er durch das Pachtverhältnis an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist. Die Kündigung ist jedenfalls dann wirksam, wenn die Voraussetzungen im Zeitpunkt der Erklärung und auch noch bei Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen. Denn im Gegensatz zu einer Kündigung, die auf ein in der Vergangenheit liegendes Verhalten des Pächters gestützt wird (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG), setzt die Verhinderung einer anderen wirtschaftlichen Verwertung ebenso wie der Eigenbedarf ein Fortbestehen des Erlangungsinteresses des Verpächters voraus. Ist der Kündigungsgrund bei Ablauf der Kündigungsfrist wieder entfallen, so ist die Kündigung nicht mehr gerechtfertigt. Hält der Verpächter trotzdem an ihr fest, so kann dies eine unzulässige Rechtsausübung sein (vgl. Staudinger/Sonnenschein aaO § 564 b Rdn. 48, 130).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht verletzt.

2. Die Vorschrift ist anwendbar, weil der Pachtvertrag - wie ausgeführt - so zu behandeln ist, als ob er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wäre (vgl. § 9 Abs. 3 BKleingG).

Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß ein beabsichtigter Verkauf des Grundstücks die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nur erfüllt, wenn das Grundstück einer anderen als kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden soll, die planungsrechtlich zulässig ist.

Soweit die Beklagten in Erwägung gezogen haben, das Grundstück als Bauerwartungsland zu verkaufen, wäre die Kündigung daher nur wirksam, wenn eine bauliche Nutzung auch im Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses, nämlich am 30. November 1987, noch gemäß § 35 BauGB zulässig oder aufgrund entsprechender gemeindlicher Planungen wenigstens zu erwarten gewesen wäre. Dies ist aber zumindest zweifelhaft, weil der Senat der Stadt Hamburg noch vor dem genannten Zeitpunkt seinen Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht hat und weil die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung des Grundstücks als Wohnbaufläche nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht den Schluß zuläßt, auf dem streitigen Kleingartengelände sei eine Wohnbebauung vorgesehen.

Dies bedarf jedoch keiner Entscheidung. Denn das Berufungsgericht hat darüber hinaus festgestellt, daß die Beklagten durch eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses auch

gehindert sind, das Grundstück als Grünfläche zum Zwecke einer anderen als kleingärtnerischen Nutzung, z.B. als Freizeit- und Ziergarten, zu verkaufen oder ebenso wie benachbartes Gelände für mindestens 0,75 DM/qm zu verpachten. Diese von der Revision nicht angegriffene und deswegen für das Revisionsgericht bindende (§ 561 Abs. 2 ZPO) Feststellung trägt die Entscheidung. Daß eine nicht kleingärtnerische (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG), ihr aber ähnliche (vgl. Stang aaO § 1 Rdn. 33 f.) Nutzung als Grünfläche bei Zugang der Kündigungserklärung zulässig war und sich hieran durch den Aufstellungsbeschluß der Stadt Hamburg bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses nichts geändert hat, war in den Tatsacheninstanzen unstreitig. Daß aus der bestehenden planungsrechtlichen Situation etwas anderes herzuleiten wäre, ist nicht erkennbar. Das Berufungsgericht brauchte daher hierzu auch keine Ausführungen zu machen.

3. Das Berufungsgericht hat weiterhin festgestellt, daß durch die Verwertung des Geländes außerhalb der Kleingartenbindung bei Ablauf der Kündigungsfrist eine höhere Rendite zu erzielen gewesen wäre, als sie durch eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses erwirtschaftet werden konnte. Daraus folgt, daß die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für die Beklagten mit einem erheblichen wirtschaftlichen Nachteil verbunden ist, so daß die gesetzlichen Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG erfüllt sind.

Soweit die Revision die Grundlagen der Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und des Sachverständigen Sch. in Zweifel zieht, kann offenbleiben, ob die Angriffe berechtigt sind. Denn das

Berufungsgericht stützt seine Entscheidung, daß den Beklagten durch die Verhinderung einer anderweitigen Verwertung erhebliche Nachteile entstehen, noch auf eine andere Überlegung. Es geht davon aus, daß zwei benachbarte Trägervereine für ständig bewohnte Behelfsheimgrundstücke jährlich 3 DM/qm zuzüglich eines Wohnungsentgelts von 15 DM/qm zahlen und dieses Angebot seit 1986 aufrechterhalten. Der daraus gezogene Schluß, daß durch eine im Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages zulässige Verpachtung wenigstens 0,75 DM/qm Fläche erzielt worden wäre, ist materiell-rechtlich nicht fehlerhaft und verfahrensrechtlich nicht angegriffen. Unter diesen Umständen ist aber davon auszugehen, daß die Beklagten auch dann eine wesentlich höhere Rendite erzielt hätten, wenn das Grundstück als Grünfläche zu einer anderen als kleingärtnerischen Nutzung verkauft worden wäre.

4. Ohne Erfolg beruft sich die Revision schließlich auf § 568 BGB, wonach das Pachtverhältnis sich durch einen fortsetzenden Gebrauch auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn ein entgegenstehender Wille nicht rechtzeitig erklärt wird. Diese Vorschrift findet gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG auch auf Kleingartenpachtverträge Anwendung (Mainczyk aaO § 4 Rdn. 24). Von ihrem Normzweck her, die Rechtsverhältnisse nach Fortsetzung des Gebrauchs klarzustellen (MünchKomm/Voelskow, 2. Aufl., § 568 Rdn. 3), greift hier jedoch die Ausnahme Platz. Denn bei Ablauf des Pachtverhältnisses am 30. November 1987 war der Rechtsstreit bereits seit fast acht Monaten anhängig. Deutlicher, als es in dem über den Beendigungszeitpunkt hinaus aufrechterhaltenen Antrag auf

Klageabweisung zum Ausdruck kommt, kann der einer Verlängerung entgegenstehende Wille nicht erklärt werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf