

65

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

VO über Kündigungsschutz und andere kleingarten-
rechtliche Vorschriften v. 23. Mai 1942 / 15. Dezember 1944,
BGBI III 235 - 4, §§ 1, 3

Ein Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 3
Abs. 1 KSchVO ist nicht gegeben, wenn zwar zunächst
eine auf überwiegende Gründe des Gemeinwohls gestützte
Kündigung (§ 1 Abs. 2 Buchst. e KSchVO) erklärt wird,
dann aber eine auf Zahlungsverzug des Pächters gestützte
Kündigung zur Beendigung des Pachtverhältnisses führt.

BGH, Urt. v. 12. März 1971 - V ZR 144/68 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_144/68

URTEIL

Verkündet am

12. März 1971

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Ingenieurs Johannes G. [REDACTED] in B. [REDACTED]
(L. [REDACTED]), F. [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die G. [REDACTED] f. [REDACTED] s. [REDACTED] W. [REDACTED], gemeinnützige
Aktiengesellschaft, vertreten durch den Vorstand Bernhard
B. [REDACTED] und Hans L. [REDACTED] in B. [REDACTED] (W. [REDACTED]), M. [REDACTED]-
straße [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

13

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 20. Juni 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

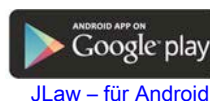
Tatbestand

Der Kläger und seine inzwischen verstorbene erste Ehefrau pachteten durch schriftlichen Vertrag vom 1. Februar 1933 die Parzelle Nr. 2 des Grundstücksbereichs B-W, W-D, P-weg, von der damaligen Grundstückseigentümerin, Frau Martha S in B "zu Ausnutzung von Wohnzwecken" (§ 1) für die Zeit vom 15. Februar 1933 bis zum 31. Juli 1942 mit Verlängerungsklausel und unter Einräumung eines Vorkaufsrechts (§ 2). Wurde die Pacht, die nach einer Zusatzvereinbarung vom 20. Mai 1947 vierteljährlich 30 RM betrug und im voraus zu entrichten war, nicht binnen 2 Wochen nach Fälligkeit entrichtet, so konnte die Verpächterin sofortige Räumung verlangen (§ 4). Den Pächtern war die Errichtung von - den baupolizei-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

lichen Vorschriften entsprechenden - Baulichkeiten gestattet; sie hatten diese jedoch bei Beendigung des Vertrags unentgeltlich zu entfernen und verzichteten auf jede Entschädigung (§ 5). Sie erkannten schließlich "ausdrücklich an", ihnen sei bekannt, daß die Kleingartenordnung keine Anwendung finde (§ 12).

Mit baupolizeilicher Genehmigung errichtete der Kläger auf der Parzelle ein eingeschossiges, teilweise unterkellertes Holzhaus mit Satteldach, das aus drei Zimmern mit Küche, Bad und Veranda bestand und eine Nutzungsfläche von insgesamt 79,60 qm hatte. Entgegen der baupolizeilichen Nutzungsaufgabe bewohnte er mit seiner Familie das Haus nicht nur in der Zeit vom 15. April bis zum 15. Oktober eines jeden Jahres, sondern ständig. Auf dem nichtbebauten Teil der Parzelle baute er Obst, Gemüse und Ziergewächse an.

Ende 1964 erwarb die Beklagte von der Verpächterin den Grundstückskomplex, zu dem die dem Kläger verpachtete Parzelle gehörte. Durch eingeschriebenen, von der ursprünglichen Verpächterin mitunterzeichneten Brief vom 4. Dezember 1964 setzte sie den Kläger und dessen Ehefrau davon in Kenntnis und forderte ihn auf, ab 1. Januar 1965 die Pacht auf eins ihrer in dem Schreiben angegebenen Konten zu zahlen. In dem Schreiben teilte sie ferner mit, die Bauentwicklung erfordere die Freigabe der im Sanierungsgebiet "Märkisches Viertel" gelegenen Parzelle, und kündigte das Pachtverhältnis auf Grund des § 2 des Pachtvertrags zum 31. Dezember 1965.

Während der Anhängigkeit einer Klage auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks gegen den jetzigen Kläger und seine Ehefrau erklärte die jetzige Beklagte mit Schriftsatz vom 3. Juli 1965 die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 4 des Vertrags vom 1. Februar 1933 mit der Begründung, daß die Pächter seit dem 1. Januar 1965 keine Pachtzinsen mehr gezahlt hätten. Unter Zubilligung einer Räumungsfrist bis zum 31. Oktober 1965 gab das Amtsgericht der Klage statt; das Landgericht wies die Berufung des jetzigen Klägers zurück. Die Pächter räumten daraufhin die Parzelle und gaben sie an die Beklagte heraus.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Zahlung einer Räumungsentschädigung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 5 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i.d.F. vom 15. Dezember 1944 (BGBl III 235 - 4) - im folgenden als Kündigungsschutzverordnung (KSchVO) bezeichnet - sowie in Anwendung der Grundsätze über die Entschädigung bei enteignungsgleichen Eingriffen, und zwar in Höhe von insgesamt 30 450 DM nebst 4 % Zinsen. Er macht geltend, der Zweck des Vertrags vom 1. Februar 1933 sei in Wirklichkeit trotz der auf preisrechtlichen Erwägungen beruhenden Angabe des Wohnzwecks im Vertrag von vornherein die kleingärtnerische Nutzung gewesen. Tatsächlich habe er auch ungefähr 80 % der 720 qm großen Parzelle kleingärtnerisch genutzt.

Die Beklagte ist diesen Ausführungen entgegengetreten und hat Klageabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Die Kündigungsschutzverordnung läßt eine Kündigung von Pachtverträgen über kleingärtnerisch genutztes Land nur unter bestimmten, in § 1 Abs. 2 der Verordnung aufgezählten Voraussetzungen zu, und sie billigt dem Pächter bei Kündigung aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls (§ 1 Abs. 2 e) unter anderem eine angemessene Entschädigung zu (§ 3 Abs. 1).

1. Das Berufungsgericht bejaht zutreffend die Zulässigkeit des Rechtswegs für einen solchen Anspruch (vgl. Senatsurteil BGHZ 32, 1). Eine der Klage vorangehende Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 1 Abs. 3 KSchVO über die Höhe der Entschädigung hält es - unter Hinweis auf das Urteil BGHZ 32, 1, 6 - aus Gründen der Prozeßökonomie für verzichtbar. Dabei geht es ersichtlich davon aus, daß hier wie in der zitierten Entscheidung die Beteiligten einen entsprechenden Verzicht zum Ausdruck gebracht haben, und zwar jedenfalls durch ihr

Verhalten im Berufungsrechtszug. Auch gegen diese von keiner der Parteien beanstandete Auffassung bestehen keine Bedenken.

Ob der Kläger bei Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen Zahlung an sich selbst verlangen könnte, obwohl auch seine Ehefrau Pächterin war, läßt das Berufungsgericht offen. Die Frage kann auch im Revisionsrechtszug dahingestellt bleiben, da die Klage schon aus anderen Gründen keinen Erfolg hat.

2. a) In der Hauptbegründung verneint das Berufungsgericht die Anwendbarkeit der Kündigungsschutzverordnung, da es sich nicht um kleingärtnerisch genutztes Land im Sinne des § 1 Abs. 1 KSchVO gehandelt habe. Dabei geht es zutreffend davon aus, daß es nicht auf den Wortlaut des Pachtvertrags, sondern allein darauf ankomme, ob das Land **t a t s ä c h l i c h** kleingärtnerisch genutzt worden sei (BGHZ 32, 1, 9; 44, 341, 344). Diese Frage verneint es: Der Wohnzweck sei nicht nur in § 1 des Pachtvertrags hervorgehoben worden, sondern auch in der tatsächlichen Nutzung zum Ausdruck gekommen. Dies schließt das Berufungsgericht vornehmlich daraus, daß der Kläger ein massives Wohnhaus von normaler Größe errichtet und darin mehr als 30 Jahre ohne Begründung eines anderen Wohnsitzes mit seiner Familie gewohnt hat. Die gärtnerische Ausgestaltung der übrigen Parzelle sei nur als Anlegung eines nicht den Vorschriften der Kündigungsschutzverordnung unterliegenden Hausgartens anzusehen.

b) Die Revision stützt sich bei ihren Angriffen gegen diese Ausführungen auf die Rechtsprechung des Senats. Sie zieht Parallelen vor allem zu den durch die Senatsurteile vom 14. Oktober 1964, V ZR 112/62, WM 1964, 1273, und BGHZ 44, 341 entschiedenen Fällen und führt im einzelnen aus, daß nach den dort entwickelten Grundsätzen weder die Angabe des Wohnzwecks im Vertrag noch die Errichtung eines massiven, vom Pächter ständig bewohnten Gebäudes noch das etwaige Überwiegen des Werts der aus dem Gebäude gezogenen Nutzungen der Bejahung der kleingärtnerischen Nutzung im Sinne der Kündigungsschutzverordnung entgegenstehe. Sie sieht in dem Berufungsurteil ferner einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und erhebt verfahrensrechtliche Rügen (§§ 139, 286 ZPO).

II.

1. Es mag dahinstehen, ob die Hauptbegründung des angefochtenen Urteils den Revisionsangriffen standhalten würde. Denn jedenfalls wird es durch die Hilfsbegründung getragen.

Das Berufungsgericht hat darin unterstellt, daß der Kläger die Parzelle im Sinne der Kündigungsschutzverordnung kleingärtnerisch genutzt habe. Auch dann entfalle, so hat das Berufungsgericht weiter ausgeführt, ein Entschädigungsanspruch nach § 3 Abs. 1 KSchVO aus dem Grunde, weil der Kläger im Vorprozeß auf die wegen

Zahlungsverzugs ausgesprochene fristlose Kündigung hin, nicht aber auf Grund der mit Gründen des Gemeinwohls gerechtfertigten Kündigung vom 4. Dezember 1964 zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden sei. Die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung, für die es auf die zunächst ausgesprochene "ordentliche" Kündigung nicht ankomme, sei im Vorprozeß festgestellt worden. Der Kläger habe im Vorprozeß mit Schriftsatz vom 27. August 1965 das Unterlassen der Pachtzahlungen ab 1. Januar 1965 selbst eingeräumt. Auf Irrtum über die Person des Gläubigers könne er sich im Hinblick auf das von der Voreigentümerin mitunterzeichnete Schreiben der Beklagten vom 4. Dezember 1964 nicht mit Erfolg berufen.

2. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Sie meint zunächst, der Anspruch des Klägers auf Entschädigung sei nach § 3 Abs. 1 KSchVO entstanden, als die aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls ausgesprochene Kündigungserklärung dem Kläger im Dezember 1964 zugegangen sei. Der einmal entstandene Anspruch habe nicht durch eine spätere anders begründete Kündigungserklärung zu Fall gebracht werden können.

Es mag dahinstehen, ob die Kündigung der Beklagten vom 4. Dezember 1964 - hier und im folgenden die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Kündigungsschutzverordnung unterstellt - überhaupt als eine im Sinne des § 1 Abs. 2 e KSchVO auf überwiegende Gründe des Ge-

meinwohls gestützte, nach § 1 Abs. 3 KSchVO die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erfordernde und hiernach wirksame Kündigung angesehen werden kann und ob sie insoweit an sich geeignet war, Entschädigungsansprüche nach § 3 Abs. 1 KSchVO auszulösen. Denn auch wenn man dies annimmt, stand dem Kläger ein solcher Anspruch nicht unabhängig von den Auswirkungen der Kündigung und vom weiteren Schicksal des Pachtvertrags zu. Führt eine Kündigung nach § 1 Abs. 2 e (überwiegende Gründe des Gemeinwohls) etwa aus dem Grund nicht zum Ziel, weil die Parteien sich über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses einigen, und tritt infolgedessen für den Pächter durch die Kündigung kein Nachteil ein, so ist auch für die Abgeltung eines Nachteils durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung oder die Beschaffung einer geeigneten Ersatzfläche kein Raum. Denn der dem Pächter aus Anlaß einer solchen Kündigung grundsätzlich gewährte dahingehende Anspruch beruht auf der Erwägung, daß der Pächter für die Einbußen, die er infolge der Zulassung einer Kündigung aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erleidet, entschädigt werden soll (BGHZ 32, 1, 3; 44, 341, 344). Der Anspruch setzt daher voraus, daß das Pachtverhältnis auf Grund einer Kündigung nach § 1 Abs. 2 e KSchVO sein Ende findet.

Alles dies gilt auch dann, wenn nach der Erklärung einer auf überwiegende Gründe des Gemeinwohls gestützten Kündigung andere Umstände als diese Kündigung zur Beendigung des Pachtverhältnisses führen. Denn auch dann gehen die mit dem Ende der Pacht für den Pächter eintretenden Nachteile nicht darauf zurück, daß seine Be-

lange gegenüber den die Kündigung rechtfertigenden überwiegenden Gründen des Gemeinwohls hätten zurücktreten müssen. Für einen Entschädigungsanspruch nach § 3 Abs. 1 KSchVO ist dann kein Raum.

Ein solcher Fall liegt hier vor. Nach dem im erwähnten Vorprozeß ergangenen rechtskräftigen Urteil des Landgerichts vom 28. Januar 1966 war für die Auflösung des Pachtvertrags entscheidend die durch die Beklagte mit Schriftsatz vom 3. Juli 1965 ausgesprochene Kündigung. Das Recht zu einer solchen Kündigung hat das Landgericht aus den §§ 3 und 4 des Pachtvertrags mit der Begründung hergeleitet, daß der Kläger und seine Ehefrau den Pachtzins für die ersten drei Quartale des Jahres 1965 erst Ende August 1965 gezahlt und die Verspätung der Zahlung zu vertreten hätten. Zur Räumung und Herausgabe der Parzelle hat hiernach nicht die Kündigung der Beklagten vom 4. Dezember 1964 geführt, deren Wirksamkeit das Landgericht vielmehr ausdrücklich offen gelassen hat.

b) Erfolglos macht die Revision weiter geltend, eine auf Verzug mit der Pachtzinszahlung gestützte Kündigung eines Pachtvertrags über kleingärtnerisch genutztes Land (§ 1 Abs. 2 a KSchVO) habe der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde bedurft (§ 1 Abs. 3 Satz 1 KSchVO), und der Kläger habe im Vorprozeß unwidersprochen geltend gemacht, daß es an einer solchen Genehmigung fehle.

Ob das Landgericht im Vorprozeß zu Recht angenommen hat, die Kündigungsschutzverordnung finde auf das hier in Rede stehende Pachtverhältnis keine Anwendung, die fristlose Kündigung habe daher keiner Genehmigung durch die untere Verwaltungsbehörde bedurft, mag dahinstehen. Entscheidend ist, daß jedenfalls nicht die befristete Kündigung vom 4. Dezember 1964, sondern die fristlose Kündigung vom 3. Juli 1965 zur Beendigung des Pachtverhältnisses und zur Herausgabe der geräumten Parzelle geführt hat. Die in § 3 Abs. 1 KSchVO nach den obigen Ausführungen vorausgesetzte Ursächlichkeit einer etwa auf § 1 Abs. 2 e KSchVO beruhenden Kündigung für die Beendigung des Pachtverhältnisses und die damit für den Pächter verbundenen Nachteile liegen daher nicht vor.

III.

Für einen auf § 3 Abs. 5 KSchVO gestützten Anspruch hat das Berufungsgericht die Zulässigkeit des Rechtswegs verneint.

Nach dieser Vorschrift kann die untere Verwaltungsbehörde dem Pächter bei Kündigung aus einem der in § 1 Abs. 2 unter a bis c KSchVO bezeichneten Gründe dem Pächter eine Entschädigung zubilligen, "soweit dies nach Lage der Sache der Billigkeit entspricht". Zu Unrecht glaubt die Revision, aus dem Senatsurteil BGHZ 32, 1 herleiten zu können, daß bei der Geltendmachung auch von auf diese Bestimmung gestützten An-

sprüchen auf die im Gesetz vorgesehene vorangehende behördliche Entscheidung verzichtet werden könne. Jenes Senatsurteil bezieht sich auf Ansprüche nach § 3 Abs. 1, nicht Abs. 5 KSchVO. Während Ansprüche nach § 3 Abs. 1 eine Kündigung aus Gründen des Gemeinwohls voraussetzen und insofern auf ähnlichen Erwägungen beruhen, wie sie der Gewährung von Ansprüchen auf Enteignungsentschädigung zugrunde liegen (BGHZ 32, 1, 3, 4), ermöglicht § 3 Abs. 5 KSchVO der unteren Verwaltungsbehörde bei Kündigung des Pachtverhältnisses wegen Zahlungsverzugs, gröblicher Pflichtverletzung des Pächters oder - im Falle der Zwischenpacht - des Kleingärtners die Zuerkennung eines Billigkeitsausgleichs. Die Kündigung beruht in den für die Anwendung dieser Vorschrift in Betracht kommenden Fällen nicht auf Erfordernissen des Gemeinwohls, sondern auf der zu vertretenden Verletzung vertraglicher Pflichten des Pächters. Daß der Gesetzgeber trotz dieses entscheidenden Unterschieds in den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 KSchVO einerseits und des Abs. 5 andererseits die Stellung des Pächters auch in den durch Abs. 5 erfaßten Fällen wie die eines von einer Enteignung Betroffenen hätte ausgestalten wollen, ist dem Wortlaut und Sinnzusammenhang der Vorschrift nicht zu entnehmen. Die im Senatsurteil BGHZ 32, 1 angestellten Erwägungen greifen hier nicht Platz. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs. 5 KSchVO kann sich der von der Kündigung betroffene Pächter nicht unmittelbar an die Gerichte wenden, sondern er kann sie nur gegen die hier bisher nicht ergangene, eine umfassende Feststellung und Würdigung der gesamten Umstände des Falles erfordernde Entscheidung der unteren Verwaltungsbehörde anrufen.

IV.

Auch darin ist dem Berufungsgericht beizutreten, daß weder der Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte noch die Kündigung des Pachtverhältnisses eine unter Art. 14 GG fallende Enteignung oder einen enteignungs- gleichen Eingriff in eine vermögenswerte Rechtsposition des Klägers darstellten.

Wie das Berufungsgericht richtig ausgeführt hat, bewegte die Beklagte sich sowohl beim Erwerb des Grundstücks als auch bei der Kündigung des Pachtverhältnisses auf dem Boden des Privatrechts; hoheitlich zu handeln war sie auch nicht befugt. Schon deshalb kommt kein Anspruch auf Enteignungsentschädigung in Betracht. Wenn, wie die Revision geltend macht, das Land Berlin sich der Beklagten zur Durchführung seines Projekts "Märkisches Viertel" bediente - was im übrigen im Berufungsurteil nicht festgestellt ist -, so ändert dies an der Rechtslage nichts. Nach der Rechtsprechung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs gelten selbst dann, wenn ein Grundstückseigentümer sein Grundstück zur Abwendung der Enteignung außerhalb eines Enteignungsverfahrens an eine öffentlich-rechtliche Körperschaft verkauft, die das Grundstück zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien ausschließlich die Regeln des Privatrechts (BGHZ 50, 284, 287; BGH NJW 1967, 31). Diese sind auch auf das Verhältnis der öffentlich-rechtlichen Körperschaft als Grundstückserwerberin zu Dritten anzuwenden, die hinsichtlich

des Grundstücks Rechte dinglicher oder schuldrechtlicher Natur haben (BGHZ 50, 284, 287). Im vorliegenden Fall ist indessen auch eine derartige Zwangslage der Rechtsvorgängerin der Beklagten nicht festgestellt. Da im übrigen die Kündigung, die das Pachtverhältnis beendete, nach den voranstehenden Ausführungen unter II 2 a auf Zahlungsverzug des Klägers, nicht dagegen auf überwiegende Gründe des Gemeinwohls gestützt war, fehlt es auch an einem dem Gemeinwohl dargebrachten Sonderopfer des Klägers.

Ob die Beklagte beim Ausspruch der Kündigung an den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) gebunden war, kann offen bleiben, da die Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte für eine gegenüber anderen Pächtern ungleiche Behandlung des Klägers durch die Beklagte ergeben.

V.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers ergibt, war seine Revision auf seine Kosten (§ 97 ZPO) zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Hill

Offterdinger

Zugleich für die ortsab-
wesenden und daher an der
Unterzeichnung verhinderten
Bundesrichter Dr. Rothe und
Dr. Grell