

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 147/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
18. Dezember 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamt
der Geschäftsstelle

1. Fritz Gerhard M [REDACTED],
 2. Klaus M [REDACTED],
 3. Irmgard K [REDACTED] geb. M [REDACTED],
- alle wohnhaft B [REDACTED] 5, H [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

L [REDACTED] der G [REDACTED] in H [REDACTED] e.V., vertreten durch
seinen Vorsitzenden Ingo K [REDACTED], F [REDACTED] Straße 790,
Hamburg 63,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 7. Mai 1986 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten darüber, in welcher Höhe der Beklagte wegen der Nutzung von Behelfsheimen auf Kleingartengelände neben dem jährlichen Kleingartenpachtzins von 0,20 DM je qm ein gesondertes Entgelt an die Kläger zu entrichten hat.

Die Kläger sind Eigentümer des Geländes, das einer ihrer Rechtsvorgänger an den Beklagten als Zwischenpächter

- 3 -

und dieser an die Kleingartenvereine "B [REDACTED] e.V." und "F [REDACTED] e.V." unterverpachtet hat. Das vom Kleingartenverein B [REDACTED] gepachtete Gelände umfaßt 13.150 qm. Hier auf befinden sich Behelfsheime, die ständig zu Wohnzwecken genutzt werden, mit einer Grundfläche von insgesamt 1.438,67 qm. Das dem Kleingartenverein F [REDACTED] unterverpachtete Gelände mißt 13.316 qm. Hier auf befinden sich ständig zu Wohnzwecken genutzte Behelfsheime mit einer Gesamtgrundfläche von 695,57 qm.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 1977 teilte der Landesverband H [REDACTED] der Verpächter von K [REDACTED] e.V. u.a. im Namen des Rechtsvorgängers der Kläger dem Beklagten mit, daß die Verpächter "mit einer Neuvereinbarung des Wohnungsnutzungsentgeltes mit dem Landesbund der Gartenfreunde in Höhe von DM 6,75 p. qm Wohnungsnutzungsfläche p.a. ab 1.1.1978 auf unbestimmte Zeit einverstanden wären, wenn eine solche Regelung getroffen würde". Mit Schreiben vom 9. Januar 1978 erklärte sich der Beklagte "mit der vorgeschlagenen Erhöhung des Wohnungsnutzungsentgeltes von DM 4,50 auf DM 6,75 auf unbestimmte Zeit einverstanden ...". Den entsprechenden Betrag zahlte er seit dem 1. Januar 1978.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 1980 verlangte der Rechtsvorgänger der Kläger von dem Beklagten mit Wirkung vom 1. Januar 1981 ein Nutzungsentgelt von jährlich 13,50 DM je qm bebauter Grundfläche. Der Beklagte bot mit Schreiben vom 28. November 1980 lediglich 7,50 DM je qm umbauten Raums an. Diesen Betrag zahlte er vom 1. Januar 1981 an.



19

Im ersten Rechtszuge haben die Kläger den Differenzbetrag von 6 DM je qm für die Jahre 1981 bis 1983 geltend gemacht. Nach Teilrücknahme der Klage haben sie beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 38.416,11 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat dem Klagebegehren für die Zeit vom 1. Mai 1982 an entsprochen und den Klägern 21.342,24 DM nebst Zinsen zuerkannt. Für die davorliegende Zeit hat es die Klage abgewiesen, weil nicht schon das Schreiben vom 20. Dezember 1980, sondern erst die Klageschrift den Anforderungen genügt habe, die nach dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 (BGBl I S. 1013 - KleingÄndG) an ein solches Erhöhungsverlangen zu stellen seien.

Mit ihrer Berufung haben die Kläger den Klageanspruch im abgewiesenen Umfang weiterverfolgt und haben die Klage auf das Jahr 1984 erweitert. Insgesamt haben sie Zahlung weiterer 51.221,48 DM nebst Zinsen verlangt. Die Beklagten haben ebenfalls Berufung eingelegt und die Abweisung der Klage beantragt. Das Oberlandesgericht hat die Verurteilung des Beklagten nur in Höhe von insgesamt 2.987,94 DM aufrechterhalten und im übrigen die Klage abgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Kläger die Verurteilung des Beklagten auch in Höhe der abgewiesenen Klageforderung von 48.233,54 DM nebst Zinsen. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, die Kläger könnten das "übliche oder angemessene Wohnungsnutzungsentgelt" im Rahmen des Kleingartenpachtvertrages verlangen, weil die Parteien bei dessen Abschluß an die Möglichkeit einer derartigen Nutzung nicht gedacht hätten (§ 2 des Ergänzungsgesetzes zur Kleingartenordnung in der Fassung vom 2. August 1940) und die zuständigen Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg es unterlassen hätten, wirksam Höchstbeträge für ein Wohnungsentgelt festzusetzen (BGH Urt. v. 3. Oktober 1952, V ZR 137/51, LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 1): Die Parteien stritten nicht darüber, daß die Kläger dem Grunde nach seit 1. Januar 1981 das Nutzungsentgelt angemessen anheben dürften; schon ihre Übung spreche dafür, daß sie sich über eine nach bestimmten Zeiträumen vorzunehmende Anpassung im Grunde einig seien.

Zur Höhe hätten die Parteien für die Zeit vom 1. Januar 1978 an durch ihre Vereinbarung frei bestimmt, daß sie ein Entgelt von 6,75 DM je qm bebauter Fläche für angemessen hielten. Die Bodenwertverzinsung sei entgegen der Ansicht der Kläger nicht zu berücksichtigen; denn auf den Wert speziell der - seit 1954 als Wohngebiet mit offener eingeschossiger Bauweise planerisch ausgewiesenen - Flurstücke der Kläger hätten die Parteien unstreitig nicht abgestellt und für die Berücksichtigung einer durchschnittlichen Bodenwertverzinsung aller von der Vereinbarung betroffenen Grundstücke sei nichts vorgetragen. Deshalb könne es nur auf die

Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinne von § 9 a Erbbaurechtsverordnung ankommen. Maßgeblich sei danach die hierzu ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 75, 279, 283; 87, 198 ff), insbesondere die Heranziehung der Indizes der Lebenshaltungskosten und der Arbeitnehmereinkommen. Für die Zeit seit Anfang 1978 ergebe sich eine durchschnittliche Steigerung um 16,23 % und damit eine Erhöhung des angemessenen Nutzungsentgelts um 1,10 DM von 6,75 DM auf 7,85 DM. Der Differenzbetrag von 0,35 DM (zu der vom Beklagten geleisteten Zahlung von 7,50 DM je qm umbauter Fläche) sei für die Jahre 1981 bis 1984 nachzuzahlen. Dies gelte auch für die Zeit nach Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes vom 23. Februar 1983 (BGBl I S. 210) am 1. April 1983, denn das - jetzt den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepaßte - Nutzungsentgelt sei ein angemessenes Entgelt, wie es in § 18 Abs. 2 BKleingG für die Nutzung der Behelfsheime vorgesehen sei.

Die darüber hinaus verlangten Beträge entsprächen im Sinne der §§ 316, 315 BGB nicht der Billigkeit, so daß nach § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB die Leistung - rückwirkend - durch Urteil bestimmt werden könne.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Für den Zeitraum bis zum Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 1. April 1983 gilt folgendes.

a) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt mit Recht zugrunde legt, können die Kläger für die ständige Benutzung von Lauben zu Wohnzwecken neben dem Entgelt für die kleingärtnerische Nutzung des Grundstücks ein weiteres Entgelt verlangen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl I S. 809), das gemäß dem Änderungsgesetz vom 2. August 1940 (RGBl I S. 1074 über den 1. November 1940 hinaus in Kraft geblieben ist). Für dieses Entgelt konnte die untere Verwaltungsbehörde nach Anhörung von Sachverständigen Höchstbeträge festsetzen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1935). In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (Urteile v. 3. Oktober 1952, V ZR 137/51, LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 1 und v. 30. Januar 1957, V ZR 84/56, LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 2) geht das Berufungsgericht weiter mit Recht davon aus, daß die zuständigen Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg solche Höchstbeträge nicht wirksam festgelegt haben.

Wie der Senat in dem erwähnten Urteil vom 3. Oktober 1952 ausgesprochen hat, muß der Maßstab für die Bemessung des "weiteren" Entgelts, wenn eine Vereinbarung der Parteien nicht zustande kommt, auf anderem Wege gefunden werden; es ist dann im Zweifel anzunehmen, daß der Gesetzgeber ein angemessenes oder das übliche Entgelt als Gegenleistung zuerkennen wollte. Zu dem gleichen Ergebnis führt nach der o.a. Entscheidung eine entsprechende Anwendung der §§ 315, 316 BGB (vgl. im übrigen auch das angeführte Senatsurt. v. 30. Januar 1957).

b) Das Berufungsurteil läßt zwar im Ansatz nicht erkennen, ob es schon für den Vertragsbeginn von einer - zulässigen und vorrangigen - Vereinbarung der Parteien des Pachtvertrages oder von dem - sonst von Rechts wegen gegebenen - Anspruch auf ein angemessenes Entgelt ausgeht. Jedenfalls für die Zeit vom 1. Januar 1978 an legt es eine Vereinbarung zugrunde, durch welche die Parteien des Pachtvertrages bindend festgelegt hätten, daß sie die Anhebung des Nutzungsentgelts auf 6,75 DM je qm für angemessen hielten; sie hätten dabei "eigene Wertvorstellungen eingebracht". Diese Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Da es den Parteien bei Begründung des Vertragsverhältnisses freisteht, das Nutzungsentgelt einvernehmlich festzusetzen, muß ihnen dies auch später gestattet sein.

Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß die Parteien bei einer einverständlichen Festsetzung des Nutzungsentgelts nicht an die Kriterien gebunden sind, an die sich ein Gericht halten muß, wenn eine Einigung nicht zustande kommt und es daher das Entgelt von vornherein selbst festsetzt. Die Frage einer Verletzung der Eigentumsgarantie stellt sich, wie das Berufungsgericht ebenfalls zu Recht annimmt, dann nicht.

c) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts streiten die Parteien auch nicht darüber, daß die Kläger dem Grunde nach seit dem 1. Januar 1981 zu einer angemessenen Anhebung des Wohnungsnutzungsentgelts berechtigt sind, nachdem ihr Rechtsvorgänger mit Schreiben vom 20. Dezember 1980 eine solche Erhöhung verlangt hatte. Zutreffend ist ebenfalls die Beurteilung, das Verfahren nach § 1 KleinG

- fristgerechte, schriftlich begründete und berechnete Erhöhungserklärung - habe hier nicht eingehalten zu werden brauchen, weil es auf einen behördlich festgesetzten Höchstpreis zugeschnitten, ein solcher für Hamburg aber nicht wirksam festgesetzt worden sei. Auch die Revisions-erwiderung zieht das nicht in Zweifel.

d) Rechtlichen Bedenken begegnen aber, wie die Revision mit Recht rügt, die weiteren Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht bei der Ermittlung des vereinbarten Maßstabes für die Angemessenheit der Erhöhung eine Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung ablehnt.

Das Berufungsgericht führt hierzu aus: Die Kläger hätten zwar in der letzten mündlichen Verhandlung vorge-
tragen, dieses Kriterium sei für die Vereinbarung zum
1. Januar 1978 maßgeblich gewesen, doch sei dieser - be-
strittene - Vortrag unsubstantiiert und nicht unter Beweis
gestellt. Eine Fortschreibung der seinerzeit zu errechnenden
Bodenwertverzinsung der Flurstücke der Kläger sei schon des-
wegen fraglich, weil die Parteien unstreitig nicht auf den
Wert gerade dieser Grundstücke abgestellt hätten; diese
seien nämlich seit 1954 als Wohngebiet mit offener einge-
schossiger Bauweise planerisch ausgewiesen, während die von
dem Landesverband Hamburg der Verpächter von Kleingartenland
e.V. einbezogenen sonstigen Grundstücke anderer Verpächter
kein Bauland seien. Deshalb komme allenfalls eine durch-
schnittliche Bodenwertverzinsung aller von der Vereinbarung
betroffenen Grundstücke in Betracht; dafür aber sei nichts

vorgetragen. Hiernach könne es nur auf die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinne von § 9 a ErbbauVO ankommen.

(1) Diese Ausführungen lassen schon nicht hinreichend erkennen, was die Kläger insoweit in der letzten mündlichen Verhandlung vorgetragen haben. Wenn unstreitig nicht auf den Wert der Grundstücke der Kläger abgestellt und auch für eine Berücksichtigung aller verpachteten Grundstücke nichts vorgetragen worden ist, läßt sich der Vortrag der Kläger aus der letzten mündlichen Verhandlung nach der Wiedergabe in den Entscheidungsgründen nicht nachvollziehen.

(2) Aber auch wenn, wie das Berufungsgericht annimmt, die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse den vereinbarten Maßstab für die Angemessenheit der nach dem Willen der Vertragsparteien zulässigen Erhöhung des Wohnungsnutzungsentgelts abgibt, ist nicht ersichtlich, weshalb dabei die durchschnittliche Erhöhung der Grundstückspreise außer Betracht bleiben müßte. Die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse wird grundsätzlich durch die Änderung der Grundstückswertverhältnisse mitbestimmt. Dieser Faktor darf nur ausnahmsweise aufgrund besonderer rechtlicher Wertungen unberücksichtigt bleiben. Es bedarf dann jeweils einer besonderen Begründung, warum dieser Teilbereich auszuklammern ist, wenn eine - gesetzliche oder vertragliche - Regelung auf die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse Bezug nimmt. Hiernach war es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht Sache des Klägers, etwas dafür vorzutragen, daß die Entwicklung der

Grundstückswertverhältnisse mitzuberücksichtigen sei; vielmehr hätte umgekehrt die Nichtberücksichtigung einer Begründung bedurft.

(3) Das Berufungsgericht konkretisiert den Parteiwillen nach Maßgabe des § 9 a ErbbauVO. Es begründet aber nicht, weshalb es gerade an diese Bestimmung anknüpft, obwohl es die Erbbaurechtsverordnung "wegen der ganz verschiedenen Ausgangslage" - mit Recht - für nicht anwendbar hält. Diese Verknüpfung ist weder zwingend noch durch den Schutzzweck jener Vorschrift nahegelegt: § 9 a ErbbauVO normiert keine Auslegungsregel, sondern setzt in seinem Anwendungsbereich der Anerkennung des Parteiwillens bei der Vereinbarung von Klauseln über die Erhöhung des Erbbauzinses aus Billigkeitsgründen eine Grenze. Dient das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so bleibt nach Absatz 1 Satz 3 dieser Ausnahmenvorschrift die Änderung der Grundstückswertverhältnisse bei der Beurteilung der Unbilligkeit eines Erhöhungsverlangens grundsätzlich außer Betracht. Für die Auslegung vereinbarter Klauseln über die Bemessung und Erhöhung eines weiteren Entgelts für das ständige Bewohnen einer Kleingartenlaube läßt diese Billigkeitsschranke keinen Rückschluß darauf zu, ob die Parteien die Entwicklung der Grundstückswertverhältnisse ausklammern wollen. Die rechtliche Bewertung beider Nutzungstatbestände unterscheidet sich grundlegend. § 9 a ErbbauVO soll bei Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, einer sozial unerwünschten übermäßigen Anhebung von Erbbauzinsen, zu der es aufgrund vereinbarter Anpassungsklauseln kommen kann, entgegenwirken (BGHZ 75, 279, 285). Auf diese Weise soll die Nutzung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken durch einkommensschwächere Schichten

gefördert werden (vgl. etwa MünchKomm/von Oefele, 2. Aufl. § 9 a ErbbauVO Rdn. 2 m.w.N.). Im Gegensatz dazu wird das ständige Bewohnen von Kleingartenlauben durch das gesetzgeberische Anliegen des Kleingartenrechts nicht mehr gedeckt. Die Nutzung zum Wohnen übersteigt den Rahmen der - als solche förderungswürdigen - vertraglichen Nutzung des Pachtlandes für kleingärtnerische Zwecke und sollte schon durch das Gesetz vom 26. Juni 1935 allmählich als unerwünscht abgebaut werden (Senatsurt. v. 30. Januar 1957 aaO m.w.N.). Sie wurde - und wird - aus sozialen Gründen zwar geduldet, aber nicht gefördert. Dem sozialen Schutzgedanken wird hier schon dadurch Rechnung getragen, daß nach der Rechtsprechung des Senats bei der Festsetzung eines Wohnungsnutzungsentgelts nicht das ganze Kleingartenland, sondern nur der überbaute Grund und Boden als Berechnungsfaktor eingesetzt wird. In diesem Rahmen aber ist bei einer Festsetzung des angemessenen Entgelts von Rechts wegen der Bodenwert nach den für bebauten Grund und Boden ermittelten Werten festzusetzen (BGH aaO). Dies entspricht im übrigen auch der Beurteilung im Mietrecht. Dort berücksichtigt der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes bei einer nach billigem Ermessen vorzunehmenden Bestimmung des Mietzinses die Verzinsung des Verkehrswerts des Mietgrundstücks ebenfalls, obwohl er im übrigen zum Kaufkraftschwund auf die Senatsrechtsprechung zur Frage der Anpassung des Erbbauzinses Bezug nimmt (BGHZ 62, 314, 319). Ein Unterschied zum Mietsektor besteht zwar darin, daß die Laube in der Regel vom Pächter erstellt wird, aber dieser Unterschied betrifft nur die Frage einer (zusätzlichen) angemessenen Verzinsung des reinen Gebäudewerts, nicht dagegen die - in beiden Fällen prinzipiell gleichgelagerte - Frage der Verzinsung

des Grund und Bodens, auf dem das zu Wohnzwecken benutzte Bauwerk steht.

Nach alledem durfte das Berufungsgericht nicht davon ausgehen, daß nach dem Parteiwillen die Entwicklung der Bodenwertverhältnisse schon deswegen unberücksichtigt bleiben müßte, weil die Kläger nichts Gegenteiliges substantiiert vorgetragen und unter Beweis gestellt hätten.

Das Berufungsurteil kann daher insoweit mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben.

Bei der erneuten Verhandlung werden die Kläger Gelegenheit haben, in geeigneter Form auf ihre weitere Rüge zurückzukommen, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Parteien bei ihren bisherigen Erhöhungsvereinbarungen nicht vom Lebenshaltungskostenindex ausgegangen seien: Nach dem Vortrag der Beklagten sei in der Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 1. Januar 1978 der Lebenshaltungskostenindex nur um 47,9 % angestiegen, während das Wohnungsnutzungsentgelt um "über 400 %" (von 1,50 DM auf 6,75 DM je qm) angehoben worden sei. Dazu weist der Senat auf folgendes hin: Das Nutzungsentgelt hat bereits seit dem 1. Januar 1949 1,50 DM betragen; es ist dann am 1. Januar 1971 auf 4,50 DM und am 1. Januar 1978 auf 6,75 DM erhöht worden. Der Zeitraum, den die Parteien haben verstreichen lassen, um das Entgelt von 1,50 DM (über 4,50 DM) auf 6,75 DM je qm anzuheben, umfaßt mithin insgesamt nicht 8, sondern 29 Jahre. Ein aussagekräftiger Vergleich mit dem Anstieg der Lebenshaltungskosten

(genauer: mit dem Mittelwert aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Arbeitnehmereinkommen; vgl. Seite 11 des Berufungsurteils) müßte deshalb auch für die Veränderung dieser Vergleichsgröße den gesamten Zeitraum vom 1. Januar 1949 bis zum 1. Januar 1978 einbeziehen. Den Klägern bleibt es überlassen, ihren Vortrag entsprechend zu ergänzen.

2. Für den Zeitraum seit Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (1. April 1983) gilt im Ergebnis nichts anderes.

Nach § 18 Abs. 1 BKleingG können vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die Größe von 24 qm überschreiten, unverändert genutzt werden. Das Gesetz stellt damit den Bestandsschutz klar. Es will aber nichts an der Beurteilung ändern, daß sich die ständige Nutzung einer Kleingartenlaube zu Wohnzwecken nicht mit dem Charakter eines Kleingartens verträgt (Amtliche Begründung des Regierungsentwurfs zu § 17 - BT/Drucks. 9/1900). Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BKleingG kann der Verpächter für die Nutzung der Laube zu Wohnzwecken zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen. Auch dies war schon nach der bisherigen Rechtslage so, nur konnten die zuständigen Behörden für das Wohnungsnutzungsentgelt Höchstpreise festsetzen (vgl. die zitierte Rechtsprechung LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 1 und 2). Die Materialien zum Bundeskleingartenrecht geben keinen Anhalt dafür, daß - abgesehen vom Wegfall amtlicher Höchstpreise für die Wohnnutzung - an der früheren Rechtslage etwas Grundsätzliches geändert werden sollte. Deshalb ist weiterhin davon auszugehen, daß es vorrangig den Vertragsparteien freisteht, sich über die Angemessenheit des

Wohnungsnutzungsentgelts und dessen Erhöhung zu verständigen. Eine dahingehende frühere Vereinbarung bleibt auch im zeitlichen Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes verbindlich.

Nach alledem kommt es auch für den Klagezeitraum vom 1. April 1983 bis zum 31. Dezember 1984 in erster Linie auf die Auslegung der vom Berufungsgericht festgestellten Vereinbarung der Vertragsparteien an. Wegen der aufgezeigten Auslegungsfehler kann das Berufungsurteil mit der gegebenen Begründung auch insoweit keinen Bestand haben.

3. An einer eigenen Auslegung ist der Senat gehindert, weil der Tatsachenstoff, insbesondere der Sachvortrag der Kläger zur Grundlage der vertraglichen Einigung, nicht abschließend geklärt ist (vgl. auch BGHZ 65, 107, 112).

Das Berufungsurteil ist daher insgesamt aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Hagen