

11
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Kleingarten- und KleinpachtlandO v. 31. Juli 1919,
RGB1 1371, §§ 1, 5

Zur Frage der Bemessung des Pachtzinses für Kleingarten-
gelände.

BGH, Urt. v. 8. Juni 1973 - V ZR 178/71 - OLG Celle
 LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 178/71

URTEIL

Verkündet am
8. Juni 1973
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts und Notars Wolfgang F [REDACTED]
in H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED] als Testamentsvoll-
strecker für den Nachlaß des Amtsgerichtspräsidenten i.R.
Dr. Werner F [REDACTED],

Klägers, Revisionsklägers und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

g e g e n

die Landeshauptstadt H [REDACTED], vertreten durch
den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

17

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers und die Anschlußrevision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 5. Februar 1971 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden dem Kläger zu 7/8 und der Beklagten zu 1/8 auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagte Stadt pachtete im Februar 1963 von dem klagenden Testamentsvollstrecker für 10 1/2 Jahre ein in ihrem Stadtgebiet gelegenes, rund 3 ha großes Nachlaßgrundstück, um es zur kleingärtnerischen Nutzung an interessierte Bevölkerungskreise unterzuverpachten. Als Jahrespachtzins vereinbarten die Parteien einen Betrag von 0,055 DM je Quadratmeter, der sich während der Dauer des Vertragsverhältnisses "automatisch auf den jeweils für Kleingärten höchst zulässigen - ersatzweise auf den jeweils angemessenen - Pachtzins" erhöhen sollte.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der im Vertrag genannte Betrag entsprach einer vom Rat der Beklagten als unterer Verwaltungsbehörde am 31. Dezember 1961 beschlossenen allgemeinen Festsetzung des höchstzulässigen Kleingartenpachtzinses für sämtliche Grundstücke dieser Art im Stadtgebiet. Zuvor war die obere Grenze letztmals im Jahre 1932 auf 0,036 RM je Quadratmeter festgesetzt worden. Im Januar 1968 beschloß dann die zuständige Behörde, nachdem sie mehrere Sachverständige angehört hatte, mit Wirkung ab 1. Januar 1968 einen neuen Höchstsatz von 0,10 DM/qm. Bei der vorangegangenen Festsetzung vom 31. Dezember 1961 hatte keine Sachverständigenanhörung stattgefunden. Die Beklagte entrichtete an den Kläger bis Ende 1967 den vertraglich vereinbarten Jahrespachtzins von 0,055 DM/qm; seither zahlt sie 0,10 DM/qm jährlich.

Der Kläger ist der Ansicht, die von der Beklagten festgesetzten Höchstbeträge seien für das Pachtverhältnis der Parteien nicht verbindlich. Da der Beschluß vom 31. Dezember 1961 wegen Fehlens der vorgeschriebenen Begutachtung nichtig gewesen sei, habe die Festsetzung aus dem Jahre 1932 weitergegolten, und das wiederum sei angesichts der geringen Höhe des damaligen Höchstsatzes von 0,036 DM/qm praktisch einer Enteignung der Verpächter gleichgekommen. Aber auch die Neufestsetzung vom Januar 1968 werde der besonderen Lage des Pachtgrundstücks nicht gerecht, das an das Gelände der Hannoverschen Messe grenze, gut erschlossen sei und ohne Schwierigkeit mit hohem Gewinn als Lagerplatz verpachtet werden könne. Mit der Klage wird für die Jahre 1965 und 1966 sowie für das erste Halbjahr 1967 ein Pachtzins von 0,50 DM/qm jährlich und außerdem

Erstattung der während dieser Zeitspanne vom Kläger entrichteten Grundsteuer gefordert. Der eingeklagte Betrag beläuft sich nach Abzug der bereits geleisteten Pachtzinszahlungen auf 34 308,97 DM.

Die Beklagte, die um Klageabweisung gebeten hat, hält das Erhöhungsverlangen für unbegründet: Sie habe sich, wenn auch der Beschluß vom 31. Dezember 1961 der Wirksamkeit entbehrt habe und deshalb der alte Höchstsatz aus dem Jahre 1932 gültig geblieben sei, stets an den Vertrag der Parteien gehalten und den dort vereinbarten höheren Pachtzins gezahlt. Dieser sei in den Jahren 1965 bis 1967 angemessen gewesen; denn nach dem Sinn und Zweck des Vertrages komme als Maßstab nur eine kleingärtnerische Nutzung des Pachtgrundstücks in Betracht, während Erträge, die sich möglicherweise im Falle gewerblicher Nutzung erwirtschaften ließen, außer Ansatz bleiben müßten. Die Grundsteuer habe laut vertraglicher Regelung der Verpächter zu tragen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 2 486,71 DM, das Oberlandesgericht hat sie zur Zahlung von 4 099,31 DM verurteilt; die weitergehende Klage ist abgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein ursprüngliches Zahlungsbegehren weiter. Die Beklagte hat sich der Revision angeschlossen und möchte die Klage im vollen Umfang abgewiesen haben. Jede Partei beantragt außerdem Zurückweisung der gegnerischen Revision.

Entscheidungsgründe

1. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Kläger zusätzlich zu dem Pachtzins, den er von der Beklagten für die Jahre 1965 und 1966 und für die erste Hälfte des Jahres 1967 erhalten hat, noch weitere Zahlungen beanspruchen kann, richtet sich nach den Vereinbarungen der Parteien über die Pachtzinshöhe im Pachtvertrag vom 26./28. Februar 1963. Hiernach sollte der Jahrespachtzins grundsätzlich 0,055 DM je Quadratmeter der verpachteten Fläche betragen, aber er sollte sich während der Dauer des Pachtvertrages "automatisch" auf den jeweils für Kleingärten höchst zulässigen, "ersatzweise" auf den jeweils angemessenen Betrag erhöhen. Mit dieser Regelung, insbesondere dem Hinweis auf die obere Zulässigkeitsgrenze, haben die Vertragschließenden an die gesetzlichen Vorschriften über den Kleingartenpachtzins angeknüpft, also an die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung - KlGPachtO - vom 31. Juli 1919 (RGBl S. 1371). § 1 KlGPachtO lautet:

- "(1) Zum Zwecke nichtgewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden.
- (2) Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen."

Als die Parteien den Pachtvertrag abschlossen, schien eine solche behördliche Festsetzung vorzuliegen, da der

Rat der Beklagten am 31. Dezember 1961 beschlossen hatte, für die hier in Betracht kommende Grundstücksart den Höchstsatz des Pachtzinses mit jährlich 0,055 DM/qm zu bemessen; ersichtlich gingen auch die Vertragsschließenden von diesem Betrag aus und vereinbarten ihn als den - sich möglicherweise künftig erhöhenden - Anfangszins. Der Ratsbeschuß war indessen (was sich erst im Verlauf des Rechtsstreits herausgestellt hat) ohne die in § 1 Abs. 2 KlGPachtO vorgeschriebene Anhörung von Sachverständigen ergangen. Daraus haben beide Parteien übereinstimmend gefolgert, daß die Festsetzung vom 31. Dezember 1961 nichtig sei.

Das Berufungsgericht hat sich dieser Rechtsauffassung angeschlossen. Es erblickt in dem Nichtanhören Sachverständiger eine Überschreitung der dem Rat der Beklagten durch § 1 KlGPachtO erteilten Ermächtigung; das führe - weil nach dem Grundgesetz die Delegation von Rechtssetzungsbefugnissen an Verwaltungsbehörden strengen Anforderungen unterliegt - zur Nichtigkeit (unter Bezugnahme auf BVerfGE 10, 221, 227). Abweichend jedoch vom Standpunkt des Klägers, daß nunmehr der alte, im Jahre 1932 festgesetzte Höchstsatz von 0,036 DM/qm, der auf eine Enteignung hinauslaufe, weitergegolten habe, ist das Berufungsgericht der Ansicht, nicht der gesamte Beschluß vom 31. Dezember 1961 sei hinfällig geworden; vielmehr beschränke sich die Nichtigkeit auf die Festsetzung des neuen Pachtzinses, während die gleichzeitige Aufhebung des früheren Höchstsatzes von 1932 wirksam geblieben sei (Teilnichtigkeit; vgl. Forsthoff, Verwaltungsrecht Erster Band 9. Aufl. § 7 am Ende, S. 131 f). Für den maßgeblichen Zeitraum von Anfang 1965 bis Mitte 1967 habe daher ein "Vakuum" insofern bestanden, als auf die

früheren Höchstpreise nicht zurückgegriffen werden könne. Gleiches gelte übrigens selbst dann, wenn man den Beschluß seinem vollen Inhalt nach als nichtig ansehe; denn ein Pachtzins nach dem Stand des Jahres 1932 werde jedenfalls ab 1965, berücksichtige man die örtlichen Verhältnisse und den Ertragswert des Grundstücks, durch die Ermächtigung in § 1 KlGPachtO nicht mehr gedeckt; außerdem verstieße eine solch niedrige Pachtzinsbemessung gegen die Art. 19 Abs. 2, 14 GG (unter Hinweis auf das Urteil des erkennenden Senats vom 30. Januar 1957, V ZR 84/56, LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 2). Eine entscheidungserhebliche Höchstpreisfestsetzung könne auch nicht aus dem Ratsbeschluß vom Januar 1968 abgeleitet werden, da er sich nicht auf die Jahre 1965 bis 1967 beziehe, sondern auf einen späteren Zeitraum.

Fehlt es mithin an einem "höchstzulässigen" Pachtzins, so gilt dem angefochtenen Urteil zufolge die von den Parteien vereinbarte Ersatzregelung, daß der "jeweils angemessene" Pachtzins zu zahlen sei. Um diesen zu ermitteln, hat das Oberlandesgericht ein Gutachten von drei Sachverständigen eingeholt. Hiernach kommt für das Jahr 1965 ein "Kleingartenpachtpreis" von 0,106 DM/qm, für 1966 von 0,110 DM/qm und für 1967 von 0,115 DM/qm als angemessen in Betracht. Dem hat der Berufungsrichter sich angeschlossen und die genannten Pachtzinssätze seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Er hat dazu im einzelnen ausgeführt, daß und warum das, was die Parteien bei Vertragsabschluß unter angemessenem Pachtzins verstanden hätten, inhaltlich der gesetzlichen Regelung in § 1 Abs. 2 KlGPachtO entspreche. Entgegen der Meinung des Klägers, der auf den gewerblichen Ertragswert abstellen wolle, sei für die Ermittlung des

Kleingartenpachtzins der landwirtschaftliche, gärtnerische oder kleingärtnerische Ertragswert maßgebend; das ergebe sich aus dem Wortlaut des § 1 KlGPachtO und den dort aufgezählten Berufsrichtungen der anzuhörenden Sachverständigen. Die Nutzbarkeit eines Pachtgrundstücks für gewerbliche Zwecke sei lediglich im Rahmen von § 5 KlGPachtO bedeutsam, wonach die Kommunen nur "geeignetes" Gelände - also Grundstücke, die damit nicht einer anderweitigen und besonders ertragreichen Nutzung entzogen würden - zur Kleingartennutzung auswählen dürften; diese Frage könne jedoch im vorliegenden Rechtsstreit nicht geprüft werden.

Dem Klagebegehren auf Erstattung der Grundsteuer hat das Berufungsgericht den Erfolg versagt, weil der Pachtvertrag bestimme (§ 4 Abs. 2), daß derartige Lasten vom Kläger selbst zu tragen seien.

2. Die Beklagte wehrt sich mit der Anschlußrevision gegen ihre Verurteilung, einen höheren Pachtzins, als im Februar 1963 vereinbart, zu zahlen; sie möchte es auch für 1965, 1966 und die erste Jahreshälfte 1967 bei dem ursprünglichen Betrag bewenden lassen. Aber die Erwägungen, aus denen das Oberlandesgericht dem Kläger eine - übrigens nur beschränkte, weit hinter seinem Klageantrag zurückbleibende - Pachtzinserhöhung zuerkannt hat, lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

Daß während der hier in Betracht kommenden Zeitspanne die frühere Höchstpreisfestsetzung aus dem Jahre 1932 nicht mehr gegolten habe, begründet das Berufungsurteil in erster Linie mit ihrer Aufhebung durch den späteren Ratsbeschluß vom 31. Dezember 1961, der in diesem Punkt

wirksam gewesen sei und nur insoweit, als er die Höchstgrenze für den Kleingartenpachtzins neu festsetzte, wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 KlGPachtO der Wirksamkeit ermangelt habe. Mit diesen Ausführungen hat das Oberlandesgericht eine nur im Bereich der beklagten Stadt geltende Rechtsnorm ausgelegt. Eine solche Auslegung unterliegt nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (§ 549 Abs. 1 ZPO). Dann kommt es aber nicht mehr auf die weiteren Urteilsausführungen an, wonach man auch bei Vollnichtigkeit jenes Beschlusses zu demselben Ergebnis gelange, nämlich zum Fehlen eines gültigen Höchstpachtzinses in der hier maßgeblichen Zeitspanne ("Vakuum"). Nur gegen diese Hilfsbegründung wendet sich die Anschlußrevision, soweit sie geltend macht, das Oberlandesgericht habe verkannt, daß die Ermächtigungsgrundlage für die Pachtzinsfestsetzung auch noch 1965 und später gegeben gewesen sei und daß das von ihm zitierte Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30. Januar 1957 (LM aaO) einen anderen Sachverhalt betreffe als den jetzt zur Entscheidung stehenden. Ein Eingehen auf diese Rügen erübrigt sich daher.

Ob Neufestsetzungen des Höchstpachtzinses nach § 1 KlGPachtO nur in größeren Zeitabständen stattfinden und ob, wie die Anschlußrevision meint, der Gesetzgeber, eine solche Handhabung voraussehend, in Kauf genommen hat, daß zwischenzeitlich gewisse "Diskrepanzen" zwischen dem festgesetzten und dem nach dem Ertragswert angemessenen Pachtzins eintreten, kann dahinstehen; denn hier fehlte es in den Jahren 1965 bis 1967 überhaupt an einer gültigen behördlichen Pachtzinsfestsetzung, und gerade für diesen Fall haben die Parteien eine Ersatzregelung dahin getroffen,

daß dann der jeweils angemessene Pachtzins geschuldet wird. Entgegen der Meinung der Anschlußrevision erweist sich das angefochtene Urteil schließlich auch nicht aus dem Grunde als unrichtig, weil es dem Kläger für die Zeit bis Mitte 1967 einen höheren Pachtzins zuerkennt, als er nach dem 1. Januar 1968 auf Grund der nunmehr geltenden Neufestsetzung zu beanspruchen hat; denn daß sich die Zahlungen der Beklagten ab 1968 wieder ermäßigen, ist lediglich eine Folge der erwähnten Ersatzregelung.

3. Die Revision des Klägers erstrebt eine weitere Erhöhung des ihm zugesprochenen erhöhten Pachtzinssatzes. Gerügt wird insbesondere die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Vertragschließenden, als sie sich ersatzweise auf den "angemessenen Pachtzins" einigten, darunter dasselbe verstanden hätten, was in § 1 Abs. 2 KlGPachtO als Maßstab für die Festsetzung des höchstzulässigen Pachtzinses vorgeschrieben worden ist. Diese Auslegung, so meint die Revision, verstoße gegen den Wortlaut des Pachtvertrags und gegen Auslegungsregeln; sie sei mit dem Sinn und Zweck der Höchstpreisbildung unvereinbar.

Die Rüge greift nicht durch. Es handelt sich um die Auslegung eines Individualvertrages, die in erster Linie dem Tatrichter obliegt und vom Revisionsgericht nur daraufhin nachgeprüft werden kann, ob sie etwa auf einer Verletzung allgemeiner Auslegungsgrundsätze oder auf Verfahrensverstößen beruht. Fehler dieser Art sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Da die Parteien, soweit sie den "höchstzulässigen" Pachtzins als maßgeblich vereinbarten, unstreitig die gesetzliche Regelung in der Kleingartenpachtordnung zugrunde gelegt haben,

konnte das Berufungsgericht mangels gegenteiligen Sachvortrages davon ausgehen, daß sie auch bei Vereinbarung des ersatzweise zu entrichtenden "angemessenen" Pachtzinses an die Vorschriften dieses Gesetzes anknüpfen wollten. Gewiß kann es, wie der Revision einzuräumen ist, Fälle geben, in denen der angemessene Pachtzins die behördlich festgesetzte Höchstgrenze überschreitet; aber daß der Berufungsrichter dies verkannt hätte, ist nicht ersichtlich.

Für den Vorwurf der Revision, das Oberlandesgericht habe verabsäumt, den wirklichen Willen der Vertragsschließenden zu erforschen, fehlt eine tatsächliche Grundlage; daß in dieser Hinsicht Parteivorbringen unberücksichtigt geblieben sei, ist nicht gerügt worden (§ 554 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. b ZPO). Auch stellt es keinen Rechtsfehler dar, wenn der Berufungsrichter nicht davon ausgegangen ist, der angemessene Preis müsse über dem Höchstpreis liegen; denn letzteres trifft nicht zu. Mit ihrer Rüge, der angemessene Pachtzins errechne sich gerade nicht nach den Grundsätzen der Kleingartenpachtordnung, sondern nach möglichen Vergleichsobjekten sowie nach dem etwaigen Marktpreis, wie er sich aus anderen Nutzungsmöglichkeiten, einschließlich der gewerblichen, ergebe, wendet sich die Revision in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise (§ 561 Abs. 2 ZPO) gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung.

Da das Berufungsgericht ohne Verfahrensverstoß durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, dem es dann gefolgt ist, den objektiv angemessenen Pachtzins ermittelt hat, erweist sich die Behauptung der Revision, es habe seiner Entscheidung die Neufestsetzung des höchstzulässigen

Pachtzinses im Ratsbeschluß vom Januar 1968 zugrunde gelegt, als unzutreffend. Damit entfällt zugleich die weitere Rüge, auf "dieser irrtümlichen Auslegung" beruhe auch die Nichtberücksichtigung der Grundsteuer. Soweit die Revision hilfsweise den Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs zur Erörterung stellt und sich dafür auf das bereits erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 30. Januar 1957 (LM aaO) bezieht, übersieht sie, daß es im vorliegenden Fall, anders als in dem damals entschiedenen, an einer behördlichen Pachtzinsfeststellung fehlt. Im übrigen handelt es sich bei dem als übergangen gerügten Vortrag des Klägers im Schriftsatz vom 3. November 1969 (S. 3), für das Pachtgrundstück sei auf dem freien Markt ein Pachtzins von mindestens 2 DM/qm zu erzielen, um eine seitens der Beklagten (Schriftsatz vom 17. November 1969, S. 2) bestrittene Behauptung, für die kein Beweis angetreten war (§ 282 Abs. 1 ZPO).

4. Die Rügen der Parteien greifen somit nicht durch.
Da das angefochtene Urteil auch keinen sonstigen von
Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler erkennen läßt,
sind Revision und Anschlußrevision mit der Kostenfolge
aus § 92, 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell