

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BKleingG § 10 Abs. 3; BGB § 556 Abs. 3

- a) § 10 Abs. 3 BKleingG gilt auch bei mehrfach gestuften Pachtverhältnissen.
- b) § 10 Abs. 3 BKleingG ist auf Kündigungen nach § 9 Abs. 1 BKleingG nicht anwendbar.
- c) Ist das Hauptpachtverhältnis beendet, kann der Verpächter auch vom zweiten Zwischenpächter Herausgabe der Pachtsache verlangen.

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1992 - V ZR 185/91 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 185/91

URTEIL

Verkündet am:
2. Oktober 1992
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. K [REDACTED] "A [REDACTED]" e.V., vertreten
durch den Vorsitzenden Jürgen B [REDACTED] K [REDACTED]
"A [REDACTED]", P [REDACTED], H [REDACTED],
2. K [REDACTED] "B [REDACTED]" e.V., vertreten durch
den Vorsitzenden E. C [REDACTED], K [REDACTED] "B [REDACTED]",
P [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagte, Revisionskläger und
Anschlußrevisionsbeklagte,

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

g e g e n

1. Klaus-Günther M [REDACTED] Z [REDACTED] N [REDACTED],
2. Fritz-Gerhard M [REDACTED] D [REDACTED] H [REDACTED]
3. Irmgard K [REDACTED] E [REDACTED] G [REDACTED] H [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 3. Juli 1991 wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlußrevision der Kläger wird das angefochtene Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt wurde.

Die Berufungen der Beklagten gegen die Urteile des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 29, vom 5. Juli 1989 in den Verfahren 79 O 390/88 und 79 O 405/88 werden insoweit zurückgewiesen, als die Beklagten zur Herausgabe verurteilt worden sind.

Im übrigen (Räumung) wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Rechtsvorgänger der Kläger verpachteten in H [REDACTED] H [REDACTED] zwei Kleingartenflächen an den "L [REDACTED] der G [REDACTED] [REDACTED] e.V." (L [REDACTED]). Dieser überließ je eine Fläche pachtweise den Beklagten, die sie ihrerseits an einzelne Kleingärtner weiterverpachteten. Mit Schreiben vom 24. März 1986 und 16. Juni 1987 kündigten die Kläger das Pachtverhältnis mit dem L [REDACTED]. Sie verlangen von den Beklagten die Räumung und Herausgabe des Geländes sowie Auskunft über die bestehenden Unterpachtverhältnisse.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe abgewiesen und die weitergehende Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit den - zugelassenen - Revisionen verfolgen beide Parteien ihre bisher erfolglosen Anträge weiter. Beide Parteien beantragen, das jeweilige Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß das Pachtverhältnis mit dem L [REDACTED] mit Ablauf des 30. November 1988 beendet war. Es meint, die Kläger seien gemäß § 10 Abs. 3 BKleingG zunächst anstelle des L [REDACTED] in die Pachtverhältnisse mit den Beklagten und nach deren Beendigung anstelle der Beklagten in die Pachtverhältnisse mit den End-

pächtern eingetreten. Da diese Pachtverhältnisse unstreitig noch fortbestünden, könnten die Kläger nur Auskunft, nicht aber Räumung und Herausgabe der Grundstücke, verlangen.

Dies hält nur der Revision, nicht dagegen auch der Anschlußrevision stand.

II.

Die Revision der Beklagten ist nicht begründet.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Pachtvertrag zwischen den Klägern und dem L [REDACTED] gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG wirksam gekündigt wurde und beendet ist. Die hiergegen erhobenen Angriffe sind unbegründet. Daß die Beklagten einen erhöhten Pachtzins angeboten haben, rechtfertigt nicht die Annahme der Revision, die Kläger erlitten bei einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses keine erheblichen Nachteile. Denn das Berufungsgericht hat in den Entscheidungsgründen mit Tatbestandswirkung (§ 314 ZPO) und damit für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 1 Satz 1 ZPO) als unstreitig festgestellt, daß die von den Beklagten angebotenen Entgelte den nach § 5 Abs. 1 BKleingG zulässigen Pachtzins für kleingärtnerische Nutzung um ein Vielfaches übersteigen. Eine derartige Gegenleistung kann aber nur bei einer nicht kleingärtnerischen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) Nutzung der Pachtflächen wirksam vereinbart werden (§§ 5 Abs. 1, 13 BKleingG), setzt also die Kündigung des zur kleingärtnerischen Nutzung abgeschlossenen Pachtvertrages voraus. Ob allerdings die Möglichkeit der anderweitigen Verpachtung eine Kündigung dann nicht als treuwidrig er-

scheinen läßt, wenn die Pächter - wie hier - bereit sind, auf der Basis einer nicht kleingärtnerischen Nutzung einen angemessenen Preis zu zahlen, bedarf keiner Entscheidung. Denn das Berufungsgericht hat unangefochten festgestellt, daß die Kläger durch die Kleingartenbindung auch gehindert sind, das Gelände zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.

2. Im Ergebnis zu Recht nimmt das Berufungsgericht weiter an, daß die Beklagten den Klägern unter Vorlage der Unterpachtverträge zur Auskunft verpflichtet sind. Dies ergibt sich als Nebenpflicht daraus, daß die Beklagten gemäß §§ 556 Abs. 3, 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG zur Herausgabe der Grundstücke verpflichtet sind, wie zur Anschlußrevision noch ausgeführt wird. Wenn aber die Beklagten die Grundstücke herauszugeben haben, obwohl sie diese als Zwischenpächter weiterverpachtet haben, müssen sie den Klägern nach Treu und Glauben auch unter Aushändigung der entsprechenden Urkunden Auskunft über die bestehenden Endpachtverträge geben, um jene in den Stand zu versetzen, ihr bestehendes Rückforderungsrecht gegebenenfalls auch den Kleingärtnern gegenüber durchzusetzen.

III.

Die Anschlußrevision der Kläger ist dagegen begründet.

1. Das angefochtene Urteil ist allerdings nicht deswegen aufzuheben, weil es sich nicht mit der Rechtsauffassung der Kläger zur Verfassungswidrigkeit des § 10 Abs. 3 BKleingG auseinandersetzt. Das Berufungsgericht hält die

Vorschrift erkennbar für wirksam. In diesem Fall hätte seine Auffassung nur dann einer näheren Begründung bedurft, wenn die Frage der Verfassungsmäßigkeit zwischen den Parteien ein wesentlicher Streitpunkt gewesen wäre. Das ist aber nicht der Fall. Die Kläger haben die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmung lediglich in erster Instanz, und hier auch nur hilfsweise, in Zweifel gezogen. Das Urteil ist daher insoweit allenfalls unvollständig. Im übrigen ist die Frage der Verfassungsmäßigkeit für die Begründetheit der Klage unerheblich, so daß § 551 Nr. 7 ZPO auch aus prozeßwirtschaftlichen Gründen nicht heranzuziehen ist (vgl. BGH, Urt. v. 24. April 1989, II ZR 208/88, BGHR ZPO § 551 Nr. 7 - Verteidigungsmittel 1).

2. Die Vorschrift des § 10 Abs. 3 BKleingG ist im vorliegenden Fall nämlich nicht anwendbar.

a) Einer Anwendung steht nicht schon entgegen, daß mehrfach gestufte Pachtverhältnisse vorliegen. Ihrem Wortlaut nach ist die Vorschrift zwar nur auf ein einfach gestuftes Pachtverhältnis zugeschnitten, ihrem Sinn und Zweck entsprechend ist sie aber auch auf ein mehrfach gestuftes Pachtverhältnis anzuwenden. Der kündigende Verpächter wird jeweils Verpächter auf der nächstniedrigeren Stufe (Stang, BKleingG, § 10 Rdn. 22). Kündigt der Eigentümer/Verpächter dem ersten Zwischenpächter, so tritt er in den Vertrag mit dem zweiten Zwischenpächter und nach dessen Kündigung in den mit dem weiteren Pächter ein mit der Folge, daß der jeweilige Zwischenverpächter aus dem Vertragsverhältnis ausscheidet. Denn § 10 Abs. 3 BKleingG bestimmt nicht einen Vertragsbeitritt des Verpächters, sondern den Übergang sämtli-

cher Rechte und Pflichten aus dem von dem Zwischenpächter abgeschlossenen Vertrag auf den Verpächter. Es findet also eine Auswechslung einer Vertragspartei gegen eine andere kraft Gesetzes statt (Stang, aaO, Rdn. 21; Mainczyk, BKleingG 5. Aufl. § 10 Rdn. 5).

b) § 10 Abs. 3 BKleingG findet aber deswegen keine Anwendung, weil die Regelung nur Kündigungen nach § 10 Abs. 1 BKleingG betrifft und nicht eine Kündigung, die - wie hier - nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ausgesprochen wurde.

Der Wortlaut des § 10 Abs. 3 BKleingG ist allerdings weit gefaßt und ermöglicht es, auch die Kündigung nach § 9 Abs. 1 BKleingG darunter fallen zu lassen. Eine Beschränkung auf Kündigungen nach § 10 Abs. 1 BKleingG ergibt sich zudem weder aus der Entstehungsgeschichte des Normgefüges (vgl. dazu Stang, BKleingG § 10 Rdn. 15), noch aus der systematischen Stellung in § 10, weil auch Absatz 2 keinen Bezug zu Absatz 1 hat.

Für eine einschränkende Auslegung spricht jedoch der mit der Bestimmung verfolgte Zweck. Nach der Begründung des Regierungsentwurfs soll der Eintritt des Verpächters in die von dem Zwischenpächter abgeschlossenen Verträge sicherstellen, daß die Kleingärtner, die ihre Pflicht erfüllen, ihren Kleingarten durch die Kündigung nicht verlieren. Sie sollen nicht die Folgen tragen, die sich aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters ergeben (BT-Drucks. 9/1900 zu § 9). Diese Begründung findet sich auch in der Beschlußempfehlung und in dem Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu dem Regierungsentwurf wieder (BT-Drucks.

9/2232). Wenn aber Sinn und Zweck der Regelung darin bestehen, die vertragstreuen Kleingärtner vor einem aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters drohenden Verlust des Kleingartens zu schützen, dann ist der Anwendungsbereich teleologisch auf solche Kündigungen reduziert, die ihren Grund in Pflichtverletzungen des Zwischenpächters haben. Das sind nur die Kündigungen nach § 10 Abs. 1 BKleingG. Soweit § 9 Abs. 1 BKleingG sich mit Pflichtverletzungen des Pächters befaßt, sind seine Voraussetzungen bei einer Zwischenpacht nicht gegeben.

Eine solche einschränkende Auslegung von § 10 Abs. 3 BKleingG ist auch deswegen geboten, weil eine uneingeschränkte Anwendung auf jede Kündigung durch den Verpächter, d.h. auch solche aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG, gerade bei mehrfach gestuften Pachtverhältnissen wegen des Erfordernisses von Mehrfachkündigungen und der auf den Verpächter übergehenden Last der Verwaltung der oft sehr zahlreichen Einzelpachtverhältnisse zu einer verfassungsrechtlich bedenklichen Beschränkung des privatrechtlichen Eigentums führen kann. Da die Kündigungsgründe des § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 BKleingG bei einer Zwischenverpachtung in der Regel gegenüber den Endpächtern durchschlagen, hätte § 10 Abs. 3 BKleingG für diese Fälle nur die Bedeutung, den Endpächtern einen zeitlich befristeten Kündigungsvorlauf zu verschaffen. Das hat der Gesetzgeber aber ersichtlich nicht gewollt und ist vom sozialen Schutzzweck des Kleingartenrechts her nicht geboten. Auch das Interesse des Zwischenpächters verlangt keine weite Auslegung der Bestimmung. Er hat die Möglichkeit, durch eine entsprechende Gestaltung der Verträge mit den Kleingärtnern sicherzustellen, daß er seiner Herausgabe-

pflicht bei Beendigung des Hauptpachtverhältnisses entsprechen kann.

3. Kommt § 10 Abs. 3 BKleingG auf die - hier vorliegende - Kündigung des zwischen den Klägern und dem Landesbund bestehenden Hauptpachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG bei der gebotenen - verfassungskonformen - Auslegung nicht zur Anwendung, so ist die Anschlußrevision begründet. Denn die Beklagten sind mit der Beendigung dieses Pachtverhältnisses den Klägern nach § 556 Abs. 3, § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG zur Herausgabe der Pachtsache verpflichtet. Der Anspruch setzt wie der aus § 556 Abs. 1 BGB (BGHZ 56, 308; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 12. Aufl., § 556 Rdn. 28; MünchKomm-BGB/Voelskow, 2. Aufl., § 556 Rdn. 5; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., § 556 Rdn. 3) nicht voraus, daß die Beklagten noch Besitzer der Sache sind. Die Herausgabe ist ihnen auch nicht etwa unmöglich, weil sie die Grundstückspartellen weiterverpachtet haben. Denn sie können sie sich wiederbeschaffen (vgl. Soergel/Wiedemann, BGB, 12. Aufl., § 275 Rdn. 54). Die im Senatsurteil vom 3. April 1987 (V ZR 160/85, NJW 1987, 2865, 2866) in Bezug genommene Entscheidung in BGHZ 53, 29, 33 steht dem Ergebnis schon deswegen nicht entgegen, weil es dort um einen dinglichen Herausgabeanspruch ging und diese Entscheidung die Unmöglichkeit der Herausgabe vorausgesetzt hat.

4. Nach alledem ist das angefochtene Urteil auf die Anschlußrevision aufzuheben. Da der Rechtsstreit über den Herausgabeanspruch keiner weiteren Aufklärung bedarf, sondern zur Endentscheidung reif ist, sind die Beklagten in diesem Punkt antragsgemäß zu verurteilen.

Soweit die Kläger Räumung verlangen, ist die Sache dagegen noch nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht offengelassen hat, ob hier nur eine Verurteilung zur Leistung unter Vorbehalt der Erteilung einer behördlichen Genehmigung in Betracht kommt (vgl. Senatsurt. v. 7. Oktober 1977, V ZR 131/75, WM 1978, 18). In diesem Umfang ist die Sache zwecks weiterer Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel

Schneider