

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 11/84

URTEIL

Verkündet am:
23. April 1993
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Mechthilde P [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

K [REDACTED] M [REDACTED] e.V., S [REDACTED] Straße [REDACTED],
M [REDACTED], vertreten durch die Vorsitzenden des Vorstandes,
N [REDACTED] und G [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 12. Dezember 1983 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin zweier insgesamt 4,4271 ha großer Grundstücke in M■■■■■, die an den beklagten Kleingartenverein zur kleingärtnerischen Nutzung verpachtet worden sind. Der Pachtvertrag war vom 1. Januar 1955 bis zum 31. Dezember 1979 befristet und sollte sich um fünf Jahre verlängern, falls er nicht sechs Monate vor Fristablauf gekündigt wurde. Der Pachtzins beträgt je Quadratmeter 0,10 DM im Jahr.

Mit Schreiben vom 22. November 1976 kündigte die Klägerin den Pachtvertrag.

- 3 -

Sie hat im ersten Rechtszug die Feststellung begehrt, daß das Pachtverhältnis mit Ablauf des 31. Dezember 1979 aufgelöst sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Grundstücke zu verurteilen, hilfsweise festzustellen, daß der Beklagte zur Räumung und Herausgabe mit Ablauf des 31. Dezember 1983, ganz hilfsweise mit Ablauf des 31. März 1987, verpflichtet sei. Durch Urteil vom 12. Dezember 1983 hat das Oberlandesgericht die Berufung zurückgewiesen.

Auf die Revision der Klägerin hat der Senat durch Beschluß vom 24. Mai 1985 (V ZR 11/84, NJW 1985, 3096 Ls) das Verfahren ausgesetzt und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts darüber eingeholt, ob § 16 Abs. 3 BKleingG mit Art. 14 GG vereinbar ist.

Am 4. Februar 1987 hat die Stadt einen Bebauungsplan beschlossen, in dem die kleingärtnerisch genutzten Grundstücke der Klägerin als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen wurden. Der Bebauungsplan wurde am 4. März 1987 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und am 30. März 1987 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

Durch Beschluß vom 23. September 1992 (EuGRZ 1992, 567 = WF 1993, 27) hat das Bundesverfassungsgericht mit Gesetzeskraft entschieden, daß § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG unvereinbar ist, soweit er Pachtverhältnisse mit privaten Verpächtern betrifft. § 16 Abs. 3 BKleingG hat es dagegen mit bestimmten Maßgaben und § 16

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](#)

- 4 -

Abs. 4 Satz 1 BKleingG uneingeschränkt für mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt.

Die Klägerin verfolgt ihre Berufungsanträge weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der Klägerin stünde ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Pachtgeländes nicht zu, da dem Beklagten aufgrund eines bestehenden Pachtverhältnisses ein Recht zum Besitz zustehe. Nach § 16 Abs. 1 und Abs. 3 BKleingG könne das Pachtverhältnis frühestens zum 31. März 1987 enden. Habe die Stadt bis zu diesem Zeitpunkt jedoch die Grundstücke im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt, gelte der Vertrag nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BKleingG als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Dies hält der Revision stand.

II.

1. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, das zwischen den Parteien begründete Pachtverhältnis habe auch im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundeskleingartengesetzes, nämlich am 1. April 1983, noch bestanden und sei durch die

vorher ausgesprochene Kündigung nicht beendet worden. Diese Kündigung war nicht deswegen wirksam, weil das für die Zeit vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes maßgebliche frühere Regelungssystem des Kündigungsschutzes im Kleingartenrecht mit dem Grundgesetz nicht vereinbar, der Gesetzesvorbehalt sogar nichtig war (BVerfGE 52, 1, 18, 40). Die Kündigungsschutzvorschriften der KSchVO vom 23. Mai 1942 (RGBl I S. 343) und des KGÄndG vom 28. Juli 1969 (BGBl I S. 1013) durften zwar nicht mehr angewendet, aber auch nicht als ersatzlos gestrichen angesehen werden. Die sich daraus ergebende faktische Sperrwirkung (Senatsbeschl. v. 21. März 1980, V ZR 41/78, NJW 1980, 2084; Vorlagebeschluß vom 24. Mai 1985, V ZR 11/84) endete mit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 1. April 1983. Dies hatte zur Folge, daß vorher ausgesprochene Kündigungen wirksam geworden wären, sofern das neue Recht nicht entgegenstand. Das hängt wiederum davon ab, ob § 16 Abs. 3 BKleingG eingreift. Dies hat das Berufungsgericht hier zu Recht bejaht.

2. Der auf bestimmte Zeit mit der Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung abgeschlossene Pachtvertrag ist befristet im Sinne des § 16 Abs. 3 BKleingG (BGHZ 113, 290, 294), so daß das Pachtverhältnis durch Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes bis zum Ablauf des 31. März 1987 gesetzlich verlängert wurde. Die Regelung ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 23. September 1992 (1 BvL 15/85) mit dem Grundgesetz unter der Voraussetzung vereinbar, daß die gesetzliche Verlängerung nicht in jeder Hinsicht mit einer vertraglichen Befristung gleichgesetzt wird und der Verpächter durch die gesetzliche Verlängerung an einer fristlosen oder ordentlichen Kündigung nach

Maßgabe des § 9 BKleingG nicht gehindert ist. Diese verfassungsmäßig gebotene Modalität in der Anwendung des Bundeskleingartengesetzes kommt vorliegend jedoch nicht zum Tragen. Denn die Revision hat keinen konkreten Tatsachenstoff aufgezeigt, aus dem sich erschließen ließe, daß während der gesetzlichen Verlängerung des Pachtverhältnisses nach § 16 Abs. 3 BKleingG die Voraussetzungen einer Kündigung nach § 8 oder § 9 Abs. 1 BKleingG, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 (vgl. hierzu BGHZ 113, 290, 294), zu irgendeinem Zeitpunkt vorgelegen haben. Ohne solche tatsächlichen Anhaltspunkte kommt aber weder eine abändernde Sachentscheidung noch eine Aufhebung und Zurückverweisung zur weiteren Aufklärung in Betracht. Auf die weitere Frage, ob eine solche Kündigung überhaupt erklärt worden ist oder eine derartige Erklärung nicht entbehrlich war, weil die Kündigungsmöglichkeit erst durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 23. September 1992 eröffnet wurde, kommt es daher nicht mehr an. Bleibt es damit bei der gesetzlich angeordneten Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 31. März 1987, sind der Klage- und der I. Hilfsantrag unbegründet.

Zu Recht hat das Berufungsgericht aber auch den II. Hilfs(feststellungs)antrag zurückgewiesen, daß der Beklagte das Grundstück wenigstens mit Ablauf des 31. März 1987 zu räumen und herauszugeben habe. Denn in dem hierfür maßgeblichen (BGHZ 94, 29, 33) Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung war nicht abzusehen, ob bis zum 31. März 1987 nicht die Voraussetzungen vorliegen würden, unter denen der Vertrag nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BKleingG als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt. Im übrigen hat die

Stadt München am 4. Februar 1987 einen entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt und am 30. März 1987 bekanntgemacht.

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel

Schneider