

BUNDESGERICHTSHOF

V ZR 11/84

BESCHLUSS

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],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 24. Mai 1985 durch die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-
Lang

beschlossen:

Das Verfahren wird ausgesetzt.

Es wird die Entscheidung des Bundesverfassungs-
gerichts darüber eingeholt,

ob es mit Artikel 14 GG vereinbar ist,
daß ein vor Inkrafttreten des Bundes-
kleingartengesetzes (BKleingG) vom
28. Februar 1983 (BGBl I 210) von einem
privaten Verpächter geschlossener und
bis zu einem Zeitpunkt vor Inkrafttreten
dieses Gesetzes befristeter Pachtvertrag
über Kleingärten, die keine Dauerklein-
gärten sind, nach § 16 Abs. 3 BKleingG
erst mit Ablauf des 31. März 1987 endet.

G r ü n d e

I.

Die Klägerin ist Eigentümerin zweier insgesamt
4,4271 ha großer Grundstücke in M■■■■■, die an den be-
klagten Kleingartenverein zur kleingärtnerischen Nutzung
verpachtet worden sind. Der Pachtvertrag war vom 1. Januar
1955 bis zum 31. Dezember 1979 befristet und sollte sich um

- 3 -

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.

Sie hat im ersten Rechtszuge 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. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie ihre Berufungsanträge weiterverfolgt. Der Beklagte beantragt, die Revision als unzulässig zu verwerfen oder, für den Fall ihrer Zulässigkeit, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

Gemäß Artikel 100 Abs. 1 Satz 1 GG ist das Verfahren auszusetzen und eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit des § 16 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I 210) einzuholen.



1. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es auf die Gültigkeit dieser Norm an.

Nach § 16 Abs. 3 BKleingG enden bei vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (1. April 1983, § 22 BKleingG) geschlossenen Pachtverträgen über Kleingärten, die bei Inkrafttreten des Gesetzes keine Dauerkleingärten sind und nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, die Pachtverhältnisse mit Ablauf des 31. März 1987, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist.

a) Falls diese gesetzliche Vorschrift wirksam ist, kann die Revision, soweit sie sich gegen die Abweisung des Hauptantrags auf Räumung und Herausgabe der Grundstücke richtet, keinen Erfolg haben. Denn das Rechtsmittel ist zwar zulässig, dann aber unbegründet.

aa) Zu Unrecht hält der Beklagte die Revision für unzulässig, weil sie nicht wirksam begründet worden sei. Die Revision gegen das Berufungsurteil des Oberlandesgerichts München ist vom zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Klägerin, Rechtsanwalt K■■■■, beim Bayerischen Obersten Landesgericht eingelegt und zugleich begründet worden. Zu beiden Prozeßhandlungen war Rechtsanwalt K■■■■ gemäß § 8 Abs. 1 EGZPO berechtigt. Beide Prozeßhandlungen sind auch nach der Zustellung des Unzuständigkeitsbeschlusses wirksam geblieben (BGH Beschl. v. 19. Januar 1954, V ZR 7/54, LM ZPO § 719 Nr. 6; vgl. auch BGHZ (GSZ) 93, 12 = NJW 1985, 1157).

bb) Das Berufungsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, weil das Pachtverhältnis zwischen den Parteien noch bestehe. Unter die gesetzliche Neuregelung fallen nach seiner

Ansicht gemäß § 16 Abs. 1 BKleingG alle Pachtverhältnisse über Kleingartenanlagen, die am 1. April 1983 bestanden haben, und zwar auch solche, die trotz Ablaufs der ursprünglich vertraglich vereinbarten Pachtzeit nach alter Gesetzesregelung als auf unbestimmte Zeit verlängert galten; gemäß § 16 Abs. 3 BKleingG ende das Pachtverhältnis der Parteien somit frühestens zum 31. März 1987.

Das hielte bei Gültigkeit der Überleitungsvorschriften des Gesetzes einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Gemäß § 16 Abs. 3 BKleingG enden Kleingartenpachtverhältnisse über Grundstücke, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, (erst) mit Ablauf des 31. März 1987, wenn - wie hier - der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist. Die Bestimmung gilt nach § 16 Abs. 1 BKleingG allerdings nur für Kleingartenpachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Kleingartenrechts (1. April 1983) noch bestanden.

Damit stellt sich die Frage, ob als "noch bestehend" im Sinn dieser Gesetzesvorschrift auch solche Kleingartenpachtverhältnisse anzusehen sind, die nach der vertraglichen Regelung schon vor dem 1. April 1983 beendet gewesen wären, nach § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 / 15. Dezember 1944 (BGBl III 235 - 4) - KSchVO - aber als auf unbestimmte Zeit verlängert galten.

Die Antwort auf diese Frage ergibt sich zwar nicht ohne weiteres aus dem Wortlaut des § 16 Abs. 1 BKleingG, wohl aber aus der Systematik des Gesetzes und dem daraus

zu entnehmenden rechtlichen Schicksal des § 1 Abs. 1 Satz 2 der KSchVO:

Im Rahmen des früheren Regelungssystems des Kleingartenrechts war § 1 Abs. 1 Satz 2 der KSchVO mit dem Grundgesetz nicht vereinbar (BVerfGE 52, 1, 40 = NJW 1980, 985). Die Vorschrift durfte deshalb einerseits nicht mehr angewendet, andererseits aber auch nicht als ersatzlos gestrichen angesehen werden; vielmehr waren die anhängigen Verfahren bis zum Erlaß der neuen gesetzlichen Regelung auszusetzen (vgl. Senatsbeschl. v. 21. März 1980, V ZR 41/78, NJW 1980, 2084 m.w.N.), woraus sich jedenfalls eine faktische Sperrwirkung des § 1 Abs. 1 Satz 2 KSchVO gegenüber einer Beendigung der Kleingartenpachtverhältnisse bis zum Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes ergab. Eine Weitergeltung des § 1 Abs. 1 Satz 2 KSchVO bis zum 1. April 1983 und ein Fortbestehen der von ihm erfaßten Pachtverhältnisse bis zu diesem Zeitpunkt wird nun zwar im Bundeskleingartengesetz nicht ausdrücklich bestimmt, ist aber ersichtlich gewollt (so im Ergebnis auch Stang, Bundeskleingartengesetz § 16 Rdn. 18). Auf einen solchen Willen des Gesetzgebers muß zum einen aus § 20 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG geschlossen werden, wonach die Kündigungsschutzverordnung insgesamt erst zum 1. April 1983 außer Kraft getreten ist. Zum gleichen Rückschluß führt § 16 Abs. 3 BKleingG, da er für befristete Kleingartenpachtverhältnisse, deren Pachtzeit bis zum 31. März 1987 abgelaufen ist, eine Beendigung erst zu diesem Zeitpunkt vorsieht, ohne eine Sonderregelung für Verträge mit einem vertragsgemäß vor dem 1. April 1983 liegenden Fristablauf zu treffen. Eine solche besondere Bestimmung wäre aber erforderlich gewesen, wenn der Gesetzgeber die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neuordnung des Pachtrechts auch für die Vergangenheit hätte vornehmen und rückwirkend eine Beendigung jener Pachtverträge hätte

zulassen wollen. Dafür, daß der Gesetzgeber eine Fortsetzung dieser Pachtverhältnisse gewollt hat, spricht schließlich auch sein in der Begründung und in der Beratung des Gesetzesentwurfs zum Ausdruck gekommenes Bestreben, den Gemeinden vier Jahre Zeit zum Aufstellen eines Bebauungsplans zu lassen und auf diese Weise auch bei befristeten Pachtverträgen die Kleingärten in größtmöglichem Umfang zu erhalten (vgl. Begründung zu § 15 Abs. 3 des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 9/1900 S. 18; Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drucks. 9/2232, S. 23).

Unter diesen Umständen kommt eine einschränkende Auslegung des § 16 Abs. 1 BKleingG dahin, daß diese Vorschrift nur solche Kleingartenpachtverhältnisse erfasse, die nach der vertraglichen Regelung am 1. Dezember 1983 noch nicht beendet waren, wofür die Revision eintritt, nicht in Betracht. Dies gilt auch unter voller Berücksichtigung dessen, daß nur dann, wenn § 16 Abs. 1 BKleingG in diesem eingeschränkten Sinn ausgelegt werden könnte, die daran anknüpfende Vorschrift des § 16 Abs. 3 BKleingG nicht den nachfolgend unter 2. dargelegten verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen würde, und daß ein Gesetz, soweit es die Möglichkeit dazu bietet, verfassungskonform ausgelegt werden muß (vgl. etwa BVerfGE 2, 266, 282 ff; 8, 28, 33 ff; 9, 194, 197 ff; 33, 52, 65 ff).

Da das Pachtverhältnis zwischen den Parteien nach den gesetzlichen Vorschriften folglich noch nicht beendet wäre, hätte das Berufungsgericht den auf sofortige Räumung der Grundstücke gerichteten Hauptantrag der Klägerin zu Recht abgewiesen (§§ 985, 986 BGB).

7

b) Anders läge es hingegen, wenn § 16 Abs. 3 BKleingG insoweit verfassungswidrig und nichtig wäre, als er in Verbindung mit § 16 Abs. 1 BKleingG vorsieht, daß auch solche befristete Kleingartenpachtverhältnisse, die vereinbarungsgemäß vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes beendet gewesen wären, über den hier maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat (24. Mai 1985) hinaus verlängert werden. Denn dann stände dem Beklagten schon jetzt kein Recht zum Besitz der Grundstücke mehr zu. Die Revision müßte dann im Hauptantrag Erfolg haben.

2. Der Senat hält § 16 Abs. 3 BKleingG in dem genannten Umfang für verfassungswidrig.

a) Nach dem angeführten Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 ging das Regelungssystem des Kleingartenrechts in seiner damaligen Ausgestaltung, die einerseits keine Befristung der Vertragsdauer zuließ, andererseits die Kündigungsmöglichkeiten eng begrenzte und gleichzeitig zu einem ungewöhnlich niedrigen Pachtzins führte, über den Rahmen einer nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG zulässigen Inhaltsbestimmung hinaus; es führte vielmehr zu einer übermäßigen, mit der verfassungsrechtlichen Garantie des Eigentums nicht zu vereinbarenden Belastung des privaten Verpächters (BVerfGE 52, 1, 30, 40). Stellt das Bundesverfassungsgericht in dieser Weise die Unvereinbarkeit einer gesetzlichen Regelung mit dem Grundgesetz fest, so ist der Gesetzgeber gehalten, wenn nicht bereits für die Vergangenheit (vgl. BVerfGE 15, 46, 76; 23, 1, 11; 55, 100, 111; 61, 319, 357; s. hierzu Maurer, Festschrift für Werner Weber 1974, 345, 365; Heußner, NJW 1982, 257, 258), so doch zumindest für die Zukunft alsbald eine verfassungsmäßige Rechtslage zu schaffen,

selbst wenn das Bundesverfassungsgericht dafür keine Frist gesetzt hat. Das gilt nicht nur für die unter der Herrschaft des neuen Rechts erst entstehenden Rechtsbeziehungen, sondern in gleicher Weise auch für die Überleitung der von der ursprünglichen, verfassungswidrigen Regelung betroffenen Altfälle (vgl. BVerfGE 37, 217, 263 f; 48, 327, 340 f; 55, 100, 110 f). Die Überleitungsvorschriften müssen deshalb ihrerseits mit dem Grundgesetz in Einklang stehen.

b) Die Aufrechterhaltung befristeter Pachtverträge, die nach ihrem Vertragsinhalt vor dem 1. April 1983 beendet gewesen wären, über mehr als eine kurz bemessene Zeit nach dem Inkrafttreten der Neuregelung hinaus, in der sich die Beteiligten auf die neue Rechtslage einrichten können, ist nach Ansicht des Senats mit Art. 14 GG nicht vereinbar.

Der Gesetzgeber muß bei Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG beiden Elementen des im Grundgesetz angelegten Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Rechtsstellung und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen; er muß die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang. Dem entspricht die Bindung des Gesetzgebers an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die dem Eigentümer auferlegten Beschränkungen müssen vom geregelten Sachbereich her geboten und auch in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein. Einschränkungen der Eigen-

tümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der jeweilige Regelungszweck reicht (BVerfGE 52, 1, 29 f; 55, 249, 258; ähnlich BVerfGE 58, 137, 147 f; 62, 169, 183).

Diesen Anforderungen genügt § 16 Abs. 3 BKleingG nicht. Die Verlängerung der bereits vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes vertragsmäßig beendeten Pachtverhältnisse um weitere vier Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes beeinträchtigt den Eigentümer unverhältnismäßig stark, ohne daß diese Einschränkung sachlich geboten wäre.

aa) An der vom Bundesverfassungsgericht festgestellten verfassungswidrigen Kombination der den Verpächter belastenden Regelungselemente des Kleingartenrechts hat sich für jene Verträge durch das Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes auf die Dauer von vier Jahren nichts Wesentliches geändert. Der in ihnen enthaltenen Befristung versagt der Gesetzgeber für diese Zeit weiterhin die Anerkennung. Zugleich hat der Verpächter bei solchen befristeten Verträgen aber auch nicht teil an den durch das Bundeskleingartengesetz eingeführten Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs und wegen einer Verhinderung des Eigentümers an einer anderen - planungsrechtlich zulässigen - wirtschaftlichen Verwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BKleingG). Eine hierauf gestützte Kündigung ist bei Kleingartenpachtverhältnissen, die auf bestimmte Zeit eingegangen sind, unzulässig (§ 9 Abs. 3 BKleingG). Damit ist in diesen Fällen die Auflösung des Vertragsverhältnisses wie nach der alten Rechtslage weitgehend ausgeschlossen. Schließlich ist auch die Pachtpreisbindung, durch welche die Wirkungen des Kündigungsschutzes erheblich verstärkt werden (BVerfGE 52, 1, 11, 39 f), im Grundsatz nicht aufgehoben worden. Nach

den Feststellungen des Bundesverfassungsgerichts (aaO S. 11) lagen die Pachtpreise für Kleingartenland 1971 im Schnitt bei 0,06 DM pro qm im Jahr, so daß die Jahrespacht für einen 300 qm großen Garten 18 DM betrug. Bis zum 12. Juni 1979, dem Tag der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, hatten sie sich teilweise bis auf 0,10 DM pro qm im Jahr erhöht, so daß die Jahrespacht für den als Beispiel angeführten Garten auf 30 DM gestiegen war. Wegen des Funktionswandels des Kleingartens vom Nutzgarten zwecks Selbstversorgung zur Freizeit- und Erholungseinrichtung war es nach den Darlegungen des Bundesverfassungsgerichts "schwerlich gerechtfertigt", daß der Verpächter das beispielhaft genannte Grundstück dem Kleingärtner für 2,50 DM im Monat dauernd zur Verfügung stellen mußte (aaO S. 39).

Im Vergleich damit wirkt sich die Pachtpreisbindung nach dem neuen Kleingartenrecht wie folgt aus: Nach § 5 Abs. 1 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden. Wie in der Gesetzesbegründung zu § 4 des Regierungsentwurfs (BT-Drucks. 9/1900 S. 14) unter Bezugnahme auf das Material zum Agrarbericht 1982 (BT-Drucks. 9/1341 S. 238, 252) ausgeführt wird, lagen die Pachtzinsen beim Obstbau im Bundesdurchschnitt bei 656 DM/ha und beim Freilandgemüseanbau bei 717 DM/ha, im Schnitt also bei 686 DM/ha oder 0,07 DM je qm und Jahr. Somit konnte der Pachtzins für Kleingärten auf der Grundlage des neuen § 5 BKleingG durchschnittlich von 0,10 DM/qm auf 0,14 DM/qm jährlich erhöht werden. Inzwischen liegen nach dem Materialband zum Agrarbericht 1985 der Bundesregierung die Pachtzinsen für Obstbaubetriebe bei 751 DM/ha und für den Freilandgemüseanbau bei 1107 DM/ha (BT-Drucks. 10/2851 S. 262, 276), so daß sich für das Wirtschaftsjahr 1983/84 ein Durch-

schnittssatz von 929 DM/ha oder rd. 0,09 DM/qm ergibt. Dem entspricht eine zulässige Erhöhung des Kleingartenpachtzinses auf ca. 0,18 DM/qm im Jahr. Für das vom Bundesverfassungsgericht als Beispiel angeführte Grundstück von 300 qm dürfte der Verpächter also nunmehr monatlich nicht nur 2,50 DM, sondern 4,50 DM fordern. Auch diese Summe ist aber vergleichsweise noch geringfügig und verstärkt zuungunsten des Eigentümers die belastende Wirkung des Kündigungsschutzes.

bb) Gründe des Gemeinwohls (Art. 14 Abs. 2 GG) vermögen diese Einschränkungen des Eigentumsrechts nicht zu rechtfertigen.

Wie das Bundesverfassungsgericht aufgezeigt hat (BVerfGE 52, 1, 35 f), ist der Besitz eines Kleingartens für die meisten Kleingärtner zwar noch von beachtlichem Wert, aber nicht mehr von existentieller Bedeutung. Deshalb müssen gegenüber den vorwiegend ideellen Interessen des Pächters auch die Belange des Verpächters ausreichend berücksichtigt werden. Dies war weder im Rahmen des alten Kleingartenrechts der Fall, noch ist es dies im Rahmen des neuen, jedenfalls insoweit nicht, als es um die hier einschlägigen Übergangsvorschriften geht. Die im Bundeskleingartengesetz vorgesehene Übergangszeit von vier Jahren wahrt noch immer einseitig die Interessen des Pächters. Durch das mehrfach erwähnte Urteil des Bundesverfassungsgerichts sind die Pächter überdies rechtzeitig darauf hingewiesen worden, daß sie mit einer gesetzlichen Neuregelung des Kleingartenpachtrechts rechnen müßten, welche die beiderseitigen Interessen zu einem ausgewogeneren Ausgleich bringen würde. Sie durften daher nicht auf einen ungeschmälernten Fortbestand ihrer Rechtsstellung vertrauen,

sondern mußten auch mit der Möglichkeit einer Beendigung des Pachtverhältnisses in näherer Zukunft rechnen.

Damit sich beide Vertragsparteien auf eine Beendigung des Vertragsverhältnisses einstellen konnten, wäre es allenfalls nötig gewesen, die Auflösung des Pachtverhältnisses bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode, d.h. bis zum 30. November 1984, hinauszuschieben. Diese Frist hätte dem Zeitraum entsprochen, in dem eine alsbald nach Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes ausgesprochene ordentliche Kündigung - soweit zulässig - wirksam geworden ist (§ 9 Abs. 2 BKleingG). Sie hätte somit einen Zeitraum eröffnet, den der Gesetzgeber in anderem Zusammenhang für die Abwicklung eines Kleingartenpachtverhältnisses als angemessen angesehen hat.

Den Gesetzesmaterialien (Begründung zu § 15 Abs. 3 des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 9/1900 S. 18) ist zu entnehmen, daß durch die vierjährige Frist den Gemeinden genügend Zeit gegeben werden sollte, um einen Bebauungsplan aufzustellen und die Kleingartenanlage als Fläche für Dauerkleingärten auszuweisen - mit der Folge, daß das Pachtverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gälte (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BKleingG) - oder aber um Ersatzland bereitzustellen (vgl. die schriftliche Erklärung des Abgeordneten Wartenberg (Berlin), Anl. 2 zum Stenogr. Bericht über die Sitzung des Deutschen Bundestags vom 9. Dezember 1982). Diese Erwägungen verletzen jedoch das Gebot der Verhältnismäßigkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur (baurechtlichen) Veränderungssperre, auf die sich der Bundestagsausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bezogen hat (BT-Drucks. 9/2232, S. 16), läßt sich dafür schon deshalb nicht heranziehen, weil sie zugunsten der

betroffenen Grundstückseigentümer einschränkende Voraussetzungen aufstellt, die im Bundeskleingartengesetz keine Entsprechung finden:

Der Bundesgerichtshof hält allerdings eine Veränderungssperre bis zu vier Jahren gemäß §§ 14, 17, 18 BBauG mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) für grundsätzlich vereinbar (BGHZ 73, 161, 173 f; 78, 152, 163 f; BGH Urt. v. 17. Dezember 1981, III ZR 72/80, LM VwGO § 47 Nr. 2 = WM 1982, 299, 300/301). Er verweist aber darauf, daß § 14 Abs. 1 BBauG für den Erlaß einer solchen Veränderungssperre den Beschluß der Gemeinde verlangt, einen Bebauungsplan aufzustellen (zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), und schließt hieraus, daß eine Veränderungssperre nur für den Bereich erlassen werden darf, in dem die Planungsabsichten schon ausreichend konkretisiert sind; der Beschluß der Gemeinde in Verbindung mit seinen Anlagen müsse den künftigen Planbereich und die künftige Planung inhaltlich aufzeigen, erst dann ließen sich Umfang und Intensität der notwendigen Sicherungsmaßnahmen beurteilen (BGHZ 58, 124, 128 m.w.N.). Im Grundsatz stimmt hiermit auch das Bundesverwaltungsgericht überein, wenngleich nach seiner Auffassung nicht schon der Planaufstellungsbeschluß (einschließlich seiner Anlagen) selbst Aussagen über den Inhalt der beabsichtigten Planung zu machen braucht; ausreichend sei vielmehr, daß im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre der Stand der Planung insgesamt ein Mindestmaß dessen erkennen lasse, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplanes werden solle (BVerwG NJW 1977, 400/401 = BVerwGE 51, 121). Darüber hinaus sind Veränderungssperren nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit dem verfassungsrechtlichen Übermaßverbot nur so

lange vereinbar (und damit rechtmäßig), als sie für eine zügige und sachgerechte Planung erforderlich sind (BGHZ 73, 161, 173 m.w.N.). Diese Voraussetzung zügiger und sachgerechter Planung gilt z.B. auch für die Beschränkung der Grundstücksnutzung durch eine einstweilige Sicherstellung im Rahmen der Planung des Natur- und Landschaftsschutzes (BGHZ 90, 17, 28 m.w.N.). Einschränkungen der Grundstücksnutzung zur Durchsetzung von Planungsmaßnahmen halten sich hiernach allgemein nur insoweit in den Grenzen der Sozialbindung, als sie für eine zügige und sachgerechte Planung erforderlich sind.

Diesen Anforderungen der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG in Verbindung mit dem verfassungsrechtlichen Übermaßverbot genügt die in § 16 Abs. 3 BKleingG bestimmte Übergangsfrist nicht. Die dort vorgesehene Verlängerung befristeter Pachtverträge bis zum 31. März 1987 gilt allgemein und unabhängig davon, ob im einzelnen Fall die Gemeinde das betroffene Gelände überhaupt als Fläche für Dauerkleingärten festsetzen oder als Ersatzfläche bereitstellen will. Erst recht setzt die Verlängerung nicht voraus, daß die Planung bereits über das Stadium unverbindlicher Vorüberlegungen hinaus gediehen ist und in einem Gemeindebeschuß ihren Niederschlag gefunden hat. Sie belastet die betroffenen Eigentümer mithin unabhängig davon, ob für die Sicherung gemeindlicher Planungen überhaupt Anlaß besteht. Schließlich erscheint eine - im Gegensatz zur zunächst auf zwei Jahre beschränkten Frist für eine Veränderungssperre, die nur unter besonderen Voraussetzungen in zwei weiteren Etappen verlängert werden kann (§ 17 Abs. 1 und 2 BBauG) - von vornherein auf vier Jahre bemessene Verlängerung der Pachtverhältnisse als überzogen. Nach alledem verstößt die Regelung gegen das Übermaßverbot.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht eine solche Beurteilung nicht im Widerspruch zum Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979. Zu Unrecht verweist das Berufungsgericht darauf, daß das Bundesverfassungsgericht in jenem Falle trotz Verlängerung des Pachtverhältnisses um damals fast 18 Jahre keinen Enteignungstatbestand angenommen habe. Angesichts der festgestellten Unvereinbarkeit des im vorliegenden Zusammenhang interessierenden Regelungssystems des früheren Kleingartenpachts mit Art. 14 GG hat sich die Frage, ob die Dauer der den Verpächter belastenden Beschränkungen mit dem Grundgesetz noch vereinbar sei, für das Verfassungsgericht nicht mehr gesondert gestellt.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang