

Fundstelle

openJur 2025, 16524

Rkr: ? AmtlSlg: ?

Kündigung eines fiktiven Dauerkleingartens

Ein Pachtverhältnis betreffend einen sogenannten fiktiven Dauerkleingarten i.S.v. § 16 Abs. 2 BKleingG kann vom Verpächter nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG gekündigt werden.

Tenor

¹ Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 18. Juli 2024 wird zurückgewiesen.

² Die Kosten des Revisionsrechtszugs hat die Beklagte zu tragen.

³ Von Rechts wegen

Tatbestand

⁴ Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Kündigung eines Pachtvertrages betreffend die Teilfläche einer Kleingartenanlage.

⁵ Die beklagte Stadt ist Eigentümerin der Fläche. Sie verpachtete diese im Rahmen eines Generalpachtvertrags an den Kläger, der die Parzellen als Zwischenpächter an einzelne Kleingärtner weiterverpachtete. Die Ursprungsfassung des Generalpachtvertrags wurde vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) geschlossen. Für die Fläche gibt es keinen Bebauungsplan.

⁶ Mit Schreiben vom 31. Januar 2022 kündigte die Beklagte für eine Teilfläche von elf Kleingartenparzellen das Pachtverhältnis zum 30. November 2022. Sie beabsichtigt, die Teilfläche an eine Investorin zu verkaufen, um dort öffentlich geförderten Wohnraum, eine Kindertagesstätte sowie einen öffentlichen Spielplatz zu bauen. Die Beklagte erteilte der Investorin am 14. Juni 2022 einen für drei Jahre geltenden positiven Bauvorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von acht Wohngebäuden.

⁷ Der Kläger begehrt die Feststellung, dass die Kündigung der Beklagten vom 31. Januar 2022 unwirksam ist. Er ist der Ansicht, dass auf den Teilflächen eine andere als eine kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich unzulässig ist.

⁸ Das Amtsgericht hat die Klage zugesprochen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von ihm zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Aufhebung des Berufungsurteils und die Abweisung der Klage.

Gründe

⁹ Die zulässige Revision der Beklagten ist unbegründet.

¹⁰ I.

¹¹ Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es fehle ein Kündigungsgrund, so dass die Unwirksamkeit der Kündigung festzustellen sei. Es komme nur eine ordentliche Kündigung nach § 9 BKleingG in Betracht und hier allein eine solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG. Die Kündigungsgründe in § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG setzten ein abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren beziehungsweise einen Bebauungsplan voraus. Beide seien nicht gegeben.

¹² Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG sei indes vorliegend nicht anwendbar. Der Kleingarten, auf den sich die Teilkündigung beziehe, sei ein Kleingarten nach § 16 Abs. 2 BKleingG. Nach dieser Vorschrift seien vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes geschlossene Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten des Gesetzes keine Dauerkleingärten seien, wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn - wie hier - die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke sei. Da ein Dauerkleingarten nach § 1 Abs. 3 BKleingG ein solcher sei, der auf einer Fläche liege, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sei, könne für solche Kleingärten niemals eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG erfolgen. Denn aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Nutzung für Kleingärten sei eine andere Nutzung planungsrechtlich nicht zulässig, was § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG indes voraussetze. Dementsprechend könnten solche Verträge nur nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG gekündigt werden, das heißt wenn ein neuer Bebauungsplan erlassen worden sei, der eine andere Nutzung vorsehe, oder ein solches Planfeststellungsverfahren abgeschlossen sei.

¹³ Da Verträge über fiktive Dauerkleingärten gemäß § 16 Abs. 2 BKleingG wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln seien, müsse für sie ebenfalls die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ausgeschlossen sein. Dies sei auch den Erwägungen des Gesetzgebers zu entnehmen, der eine Nutzungsänderung ausdrücklich davon abhängig gemacht habe, dass sie planungsrechtlich vorgesehen und nicht nur planungsrechtlich zulässig sei. Planungsrechtlich vorgesehen sei die Nutzungsänderung im Fall eines abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens beziehungsweise bei Vorliegen eines Bebauungsplans. Demgegenüber stelle § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG auf die planungsrechtliche Zulässigkeit, das heißt die "theoretische" Zulässigkeit ab. Solle es mithin bei der bisher ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung verbleiben, bis eine andere Nutzung planungsrechtlich vorgesehen sei, könne dies nur bedeuten, dass eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG allein wegen der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht in Betracht komme. Der Anwendungsbereich dieser Norm sei daher für Kleingärten nach § 16 Abs. 2 BKleingG gesperrt.

- ¹⁴ Zudem setze die für Dauerkleingärten geltende Ersatzbeschaffungspflicht nach § 14 BKleingG voraus, dass eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 vorliege. Diese Sonderregelung, die nach § 16 Abs. 2 BKleingG auch für fiktive Dauerkleingärten gelte, käme für letztere nicht zur Anwendung, wenn man die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG zulasse. In der Folge wären solche Kleingärten doppelt benachteiligt, zunächst durch die Möglichkeit der Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG und sodann dadurch, dass sie nicht ausgleichspflichtig nach § 14 BKleingG wären. Dies sei mit dem Willen des Gesetzgebers nicht zu vereinbaren.
- ¹⁵ II.
- ¹⁶ Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand. Die (Teil-)Kündigung der Beklagten vom 31. Januar 2022 des mit dem Kläger bestehenden Pachtverhältnisses ist unwirksam.
- ¹⁷ Zu Recht und von der Revision nicht angegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass vorliegend allein eine Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG in Betracht kommt. Danach kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet.
- ¹⁸ Ebenso zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass in der vorliegenden Konstellation eines fiktiven Dauerkleingartens § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht anwendbar ist mit der Folge, dass eine Kündigung des entsprechenden Pachtverhältnisses nicht auf diese Vorschrift gestützt werden kann. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.
- ¹⁹ 1. Nach § 16 Abs. 2 BKleingG sind vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes geschlossene Verträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine Dauerkleingärten sind, wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Zwischen den Parteien steht nicht im Streit, dass § 16 Abs. 2 BKleingG auf den zwischen ihnen geschlossenen Pachtvertrag Anwendung findet. Dementsprechend ist dieser wie ein Vertrag über Dauerkleingärten zu behandeln.
- ²⁰ 2. Bei Dauerkleingärten kommt, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht in Betracht (BGH, Urteil vom 21. April 1995 - V ZR 63/94, MDR 1995, 789, 790; OLG Rostock, Urteil vom 16. März 2017 - 3 U 75/16, juris Rn. 7; Rehm in Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 13. Aufl., § 9 Rn. 22; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2. Aufl., § 9 Rn. 29; Burger, NJW 2023, 1020 Rn. 18; vgl. auch Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 113. Ergänzungslieferung 2014, § 9 KleingG Rn. 11 sowie Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu dem Regierungsentwurf eines Bundeskleingartengesetzes, BT-Drucks. 9/2232 S. 20).
- ²¹ Gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Hieraus folgt, dass für solche Kleingärten eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ausgeschlossen ist, weil in Anbetracht der Festsetzung im Bebauungsplan eine andere als die kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich nicht zulässig ist (OLG Rostock; Rehm; Stang; jew. aaO). Der Kündigungstatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG gilt nur für Fälle, in denen für das Kleingartengrundstück kein Bebauungsplan besteht (Senat, Beschluss vom 13. Februar 2014 - III ZR 250/13, NZM 2014, 352 Rn. 19 mwN). Soweit sich die Revision demgegenüber auf die Möglichkeit von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB beruft, kann offenbleiben, ob im Falle solcher Befreiungen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ausnahmsweise auch auf Dauerkleingärten Anwendung findet. Denn weder hat die Beklagte vorgetragen, dass vorliegend die Voraussetzungen einer solchen Befreiung gegeben sind, noch hat sie in dem Vorbescheid vom 14. Juni 2022 eine - ohnehin nicht beantragte - Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt.
- ²² 3. Da Pachtverträge über sogenannte fiktive Dauerkleingärten gemäß § 16 Abs. 2 BKleingG wie Verträge über Dauerkleingärten i.S.v. § 1 Abs. 3 BKleingG zu behandeln sind, kommt auch bei ihnen eine Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht in Betracht (OLG Rostock aaO Rn. 8; Rehm aaO Rn. 23; Otte aaO; Stang aaO; Burger aaO). Eine Behandlung "wie" Verträge über Dauerkleingärten bedeutet, dass auch Pachtverträge über sogenannte fiktive Dauerkleingärten so zu behandeln sind, als ob die betroffenen Kleingärten sich auf einer Fläche befänden, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (vgl. § 1 Abs. 3 BKleingG), selbst wenn dies, wie hier, nicht der Fall ist. Folglich kann die Gemeinde zwar die fiktiven Dauerkleingärten anderweitig (zB für Wohnbebauung) überplanen. Solange aber eine andere Nutzung planungsrechtlich nicht vorgesehen ist, soll es im Interesse der Kleingärtner bei der bisher ausgeübten Nutzung verbleiben (Otte aaO, 76. Ergänzungslieferung 2005, BKleingG § 16 Rn. 4).
- ²³ Ein solches Verständnis von § 16 Abs. 2 BKleingG folgt aus dem Zweck dieser Vorschrift, die Umnutzung der Flächen unter den Vorbehalt eines Bebauungsplans zu stellen (vgl. Burger aaO). Zu Recht verweist das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auf die Gesetzesbegründung. Danach soll es bei der bisher ausgeübten Nutzung (als Kleingarten) verbleiben, solange keine andere Nutzung planungsrechtlich "vorgesehen" ist. Die Gemeinde könne kleingärtnerisch genutzte Flächen einer anderen Nutzung zuführen, indem sie einen entsprechenden Bebauungsplan aufstelle (Regierungsentwurf eines Bundeskleingartengesetzes, BT-Drucks. 9/1900 S. 18). Aus dieser Formulierung ergibt sich, dass eine andere Nutzung planungsrechtlich nur dann - als Voraussetzung einer Nutzungsänderung - "vorgesehen" ist, wenn die Gemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt. Dem Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans würde es zuwiderlaufen, wenn der Verpächter des sogenannten fiktiven Dauerkleingartens den Pachtvertrag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG schon deshalb kündigen könnte, weil die andere Nutzung auch ohne einen entsprechenden Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig wäre.

²⁴ Entgegen der Auffassung der Revision hat dieser Wille des Gesetzgebers im Gesetzeswortlaut auch einen hinreichenden Anhalt gefunden. Mit der Verwendung des Begriffs des Dauerkleingartens nimmt § 16 Abs. 2 BKleingG unmittelbar auf dessen Definition in § 1 Abs. 3 BKleingG Bezug. Sind aber die in Bezug genommenen Dauerkleingärten solche Kleingärten, deren Fläche in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist, ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut hinreichend, dass auch sogenannte fiktive Dauerkleingärten so zu behandeln sind, als ob ihre Fläche von einem solchen Bebauungsplan umfasst wäre. Damit erfordert die Änderung ihrer Nutzung einen geänderten Bebauungsplan beziehungsweise, da im Falle eines fiktiven Dauerkleingartens tatsächlich kein Bebauungsplan besteht, die Aufstellung eines die geänderte Nutzung vorsehenden Bebauungsplans.

²⁵ Soweit die Revision geltend macht, § 16 Abs. 2 BKleingG ordne nicht die Gleichbehandlung von Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten, sondern nur eine Gleichbehandlung der diesbezüglichen Pachtverträge an, erschließt sich nicht, welche abweichende Rechtsfolge sich hieraus ergeben soll. Das gilt auch, soweit die Revision meint, § 16 Abs. 2 BKleingG regle nur zivilrechtliche Fragen. Zwar entfaltet die Bestimmung keine Rechtsfolgen in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung von Kleingartenflächen. Sie knüpft jedoch in ihren zivilrechtlichen Rechtsfolgen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dergestalt an, dass - wie ausgeführt - über den Verweis auf § 1 Abs. 3 BKleingG (auch) bei sogenannten fiktiven Dauerkleingärten eine Kündigung des Pachtverhältnisses nur bei Aufstellung eines eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorsehenden Bebauungsplanes möglich ist und daher eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht in Betracht kommt.

²⁶ 4. Das Berufungsgericht hat entgegen der Revision auch nicht die Tatbestandswirkung des Bauvorbescheides vom 14. Juni 2022 im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des von diesem Bescheid betroffenen Bauvorhabens verkannt.

²⁷ a) Die Tatbestandswirkung eines Verwaltungsakts besagt, dass dieser als staatlicher Hoheitsakt mit dem von ihm in Anspruch genommenen Inhalt von allen rechtsanwendenden Stellen (Behörden und Gerichte, soweit sie nicht zur Entscheidung über Rechtsbehelfe gegen den Bescheid berufen sind) zu beachten und eigenen Entscheidungen zugrunde zu legen ist (BGH, Urteil vom 19. Juni 1998 - V ZR 43/97, NJW 1998, 3055 f mwN). Hierfür genügt es, dass der Bescheid existent geworden ist, also den Innenbereich der Verwaltung verlassen hat. Dies ist der Fall, wenn er einem von mehreren Adressaten oder Betroffenen bekannt gegeben worden ist. Mit diesem Zeitpunkt tritt die Selbstbindung der Behörde an den erlassenen Bescheid ein. Ihr Gegenstück ist die Tatbestandswirkung für Entscheidungen, die andere Behörden und die Gerichte zu treffen haben (BGH aaO).

²⁸ b) Vorliegend wurde mit dem Bauvorbescheid vom 14. Juni 2022 zwar die planungsrechtliche Zulässigkeit des betroffenen Bauvorhabens festgestellt. Dabei kann offenbleiben, ob in Anbetracht der auf drei Jahre begrenzten und zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 17. Juli 2025 abgelaufenen Gültigkeit des Vorbescheides dessen Tatbestandswirkung mittlerweile ausscheidet. Denn jedenfalls folgte aus einer solchen Tatbestandswirkung nicht die Zulässigkeit einer Kündigung des zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG.

²⁹ Die in dem Vorbescheid festgestellte planungsrechtliche Zulässigkeit einer anderen als der kleingärtnerischen Nutzung könnte allein für die Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG von Bedeutung sein. Indes kommt - wie ausgeführt - im Falle eines sogenannten fiktiven Dauerkleingartens eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG von vorneherein nicht in Betracht. Erforderlich ist vielmehr, dass eine andere als die kleingärtnerische Nutzung ausdrücklich "vorgesehen" ist, und damit ein entsprechender Bebauungsplan. Dieser wird durch den Vorbescheid vom 14. Juni 2022 nicht festgestellt mit der Folge, dass dessen Tatbestandswirkung vorliegend kündigungsrechtlich ins Leere geht.

³⁰ 5. Beabsichtigt die Beklagte, die von der Kündigung des Pachtvertrages betroffene Teilfläche einer anderen als der kleingärtnerischen Nutzung zuzuführen, ist sie nach alledem auf die Aufstellung eines Bebauungsplans zu verweisen (vgl. Regierungsentwurf eines Bundeskleingartengesetzes aaO).

³¹ Herrmann

³² Remmert

³³ Arend

³⁴ RiBGH Prof. Dr. Kessenist wegen Urlaubs verhindert zu unterschreiben.

³⁵ Böttcher

³⁶ Hermann