



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 250/13

vom

13. Februar 2014

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BKleingG § 9 Abs. 1 Nr. 5; BBauG § 173 Abs. 3 Satz 1 (F: 23. Juni 1960)

- a) Unter den Kündigungstatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG fallen auch alte, nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG a.F. übergeleitete Bebauungspläne.
- b) Für den Kündigungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 BKleingG hat der Verpächter darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass erkennbare Vorbereitungen für die alsbaldige Inangriffnahme des Bauvorhabens getroffen worden sind und die im Bebauungsplan festgesetzte andere Nutzung konkret bevorsteht.

BGH, Beschluss vom 13. Februar 2014 - III ZR 250/13 - OLG Köln

LG Bonn

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Februar 2014 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Wöstmann, Tombrink, Dr. Remmert und Reiter

beschlossen:

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Streitwert: 45.006,87 €

A.

- 1 Die Klägerin ist Eigentümerin des als Kleingartenanlage genutzten Grundstücks S. Straße 95, 111, 113, 127, 129 und Sch. Straße 8 in B. und verlangt von dem beklagten Verein die Räumung und Herausgabe zweier näher bezeichneter Teilflächen ("A" und "B") dieses Grundstücks.
- 2 Ursprünglicher Eigentümer dieses Grundstücks war die Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (Vorratsvermögen) in Berlin (West). Nach der deutschen Wiedervereinigung veräußerte deren Rechtsnachfolgerin, das Bundeseisenbahnvermögen, das Grundstück an die V. R. GmbH, die es im September 2009 an die Klägerin weiterverkaufte. Die ehemalige Eigentümerin verpachtete das Grundstück mit Generalpachtvertrag vom 20. Juli/1. August 1988 an den Beklagten, der es seinerseits parzellenweise an Kleingärtner weiterverpachtete. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von 1958/1960, der als Teilplan des sogenannten Generalbebauungsplans Berlin ursprünglich den Charakter eines vorbereitenden Bau-

leitplans hatte. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes gilt er gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG in der ursprünglichen Fassung des Gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) als übergeleiteter Bebauungsplan weiter. Er weist in einer Tiefe von 50 Metern ab der Straßenfluchtlinie ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 aus und bestimmt die dahinterliegenden Grundstücksflächen bei gleicher Baustufe als reines Arbeitsgebiet. Durch den Bebauungsplan XIII-B 1 vom 12. Juli 2005 wurden diese Festsetzungen auf die Regelungen der §§ 8, 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übergeleitet. Ein weiterer Bebauungsplan mit der Bezeichnung XIII-B 1-1 befindet sich in der Aufstellungsphase (Aufstellungsbeschluss vom 26. Januar 2010) und ist noch nicht rechtswirksam.

3 Am 24. Januar 2012 beantragte die L. Immobilien GmbH & Co. KG (im Folgenden: L.) bei dem Bezirksamt T. von Berlin einen Bauvorbescheid für ein Logistikzentrum auf der Teilfläche A (S. Straße 95), der am 3. August 2012 erlassen wurde. Am 9. April 2013 beantragte die L. eine Baugenehmigung für die Teilfläche A. Für das benachbarte Grundstück S. Straße 89 hatte das Bezirksamt der L. bereits am 9. Februar 2012 eine Baugenehmigung erteilt.

4 Am 30. Januar 2012 beantragte die S. L. Ltd. (im Folgenden: S.) einen Bauvorbescheid für ein (weiteres) Logistikzentrum auf der Teilfläche B (S. Straße 127), der ebenfalls am 3. August 2012 erlassen wurde.

5 Nach einem Vorgespräch am 25. Januar 2012 erklärte die Klägerin mit Anwaltsschreiben vom 31. Januar 2012 die Kündigung des Generalpachtvertrags bezüglich der Teilflächen A und B zum 30. November 2012.

- 6 Die Klägerin hat geltend gemacht, die Kündigung sei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), hilfsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG, berechtigt. Sie wolle die betroffenen Teilflächen über die mit ihr verbundenen Unternehmen L. und S. für den Neubau von Logistikzentren nutzen und damit einer bebauungsplangemäßen Nutzung zuführen.
- 7 Der Beklagte hat entgegnet, die in § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG bestimmten Voraussetzungen seien nicht gegeben. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG umfasse nach seinem Normzweck keine gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG a.F. übergeleiteten Bebauungspläne, sondern nur solche, bei deren Aufstellung die Belange der Kleingärtner berücksichtigt und in die Abwägung mit einbezogen worden seien. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG gelte nur für Grundstücke im unbeplanten Außenbereich. Zudem habe die Klägerin nicht hinreichend dargetan, dass sie alsbald die Verwirklichung der behaupteten Bauvorhaben betreiben werde. Die angeführten Bauplanungen seien nicht genehmigungsfähig, und zwar schon deshalb nicht, weil Bahnbetriebsgelände betroffen sei, für welches nicht das Land Berlin, sondern die Deutsche Bahn die Planungshoheit besitze.
- 8 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil auf die Berufung der Klägerin abgeändert und den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Teilflächen A und B verurteilt. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision hat der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt. Mit Schriftsätzen vom 7. Februar 2014 haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt.

B.

9 Gemäß § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO hat der Senat nach billigem Ermessen über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Hiernach hat der Beklagte die Kosten zu tragen, weil das Berufungsgericht die Klage zu Recht als begründet angesehen hat.

I.

10 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Kündigung der Klägerin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG berechtigt. Die Kleingartenanlage befindet sich im Gebiet eines bestandskräftigen Bebauungsplans, nach dem die Nutzung des Grundstücks zu Gewerbezwecken zulässig sei. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG gebe für eine einschränkende Auslegung der Kündigungsmöglichkeit nichts her. Das Kündigungsrecht korrespondiere mit der Bauberechtigung (Eigentumsrecht) des Eigentümers und dem verbindlichen Bauplanungsrecht. Damit sei auch ein gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG aF übergeleiteter Bebauungsplan ausreichend. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens der Klägerin beziehungsweise der mit ihr verbundenen Unternehmen ergebe sich aus den vorliegenden Bauvorbescheiden sowie aus der Baugenehmigung für das Nachbargrundstück S. Straße 89. Die Klägerin habe auch nachgewiesen, die betroffenen Teilflächen alsbald einer anderen bauplanungsrechtlichen Nutzung zuzuführen beziehungsweise für eine solche Nutzung vorbereiten zu wollen. Die daran zu stellenden Anforderungen dürften nicht überspannt werden. Die Anträge auf Erteilung der Bauvorbescheide, der Erlass dieser Vorbescheide und die Baugenehmigung für das Nachbargrundstück S. Straße 89, mit deren Umsetzung bereits begonnen worden sei, belegten in ausreichendem Maße, dass die Klägerin die beiden Teilflächen alsbald

und ernsthaft der im Bebauungsplan und in den §§ 8, 9 BauNVO festgesetzten gewerblichen Nutzung zuführen wolle. Ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) sei nicht erforderlich, weil das Grundstück jedenfalls in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg nicht für Bahnbetriebszwecke genutzt (und somit "de facto entwidmet") worden sei.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Der Klageanspruch ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG begründet gewesen.

12 1. Das Kündigungsrecht der Klägerin ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 BKleingG. Danach kann der Verpächter den Pachtvertrag kündigen, wenn die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll. Dieser Kündigungstatbestand entspricht in weiten Teilen der vorher geltenden Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften (KÄndG) vom 28. Juli 1969 (BGBl. I S. 1013) und geht davon aus, dass das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplans gegenüber dem Interesse der Kleingärtner vorrangig ist (Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Bundeskleingartengesetz, BT-Drucks. 9/1900 S. 16; Mainczyk, BKleingG, 10. Aufl., § 9 Rn. 24, 26; Stang, BKleingG, 2. Aufl., § 9 Rn. 36).

13 a) Entgegen der Ansicht des Beklagten und in Übereinstimmung mit der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts erfasst § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG

auch alte, gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG a.F. übergeleitete Bebauungspläne (so auch Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 BKleingG [Stand Januar 2009], Rn. 12; a.A. Stang aaO § 9 Rn. 41). Wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, gibt der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG, in dem allgemein und ohne Differenzierung von "Bebauungsplan" die Rede ist, für eine einschränkende Auslegung keinen Anhalt. Auch die Regelungsabsicht des Gesetzgebers, der Sinn und Zweck der Norm und ihre systematische Stellung sprechen dagegen, übergeleitete Bebauungspläne vom Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands auszunehmen.

14 aa) Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers ist davon auszugehen, dass die kleingärtnerischen Belange im Bebauungsplanverfahren durch die im Bundesbaugesetz (seit 1. Juli 1987: Baugesetzbuch) vorgeschriebene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gebührende Berücksichtigung gefunden haben; ist hiernach anderen Belangen gegenüber den Interessen der Kleingärtner der Vorrang gegeben worden, so soll sich dies auch zivilrechtlich - in der Einräumung einer entsprechenden Kündigungsmöglichkeit - widerspiegeln (s. BT-Drucks. 9/1900 aaO).

15 Zwar sind gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG aF übergeleitete Bebauungspläne - wie hier der Baunutzungsplan für Berlin von 1958/1960 (s. dazu OVG Berlin, Urteil vom 31. März 1992 - 2 A 9.88, BeckRS 1992, 09634) - nicht nach den Regelungen des Bundesbaugesetzes zustande gekommen. Gleichwohl waren auch bei der Aufstellung alter Bauplanungen, die gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG aF als übergeleitete Bebauungspläne fortgelten, die jeweiligen öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen und in eine Abwägung mit einzubeziehen. Hinsichtlich der Geltendmachung beziehungsweise der Beachtlichkeit etwaiger Mängel sind jedoch, nicht anders als bei den nach

Maßgabe des Bundesbaugesetzes (Baugesetzbuches) ergangenen Bebauungsplänen, zeitliche Grenzen vorgegeben. So konnten zwar auch übergeleitete Pläne im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO auf ihre Gültigkeit hin überprüft werden (vgl. BVerwG, BauR 1992, 333, 334 ff; OVG Berlin aaO Rn. 15 ff); jedoch endete diese Rechtsschutzmöglichkeit nach Einführung der Befristung eines Normenkontrollantrags nach § 47 Abs. 2 VwGO spätestens am 31. Dezember 1998 (vgl. Art. 1 Nr. 2 Buchst. a, Art. 10 Abs. 4 6.VwGOÄndG). Darüber hinaus wurden etwaige Abwägungsmängel nach § 214 Abs. 3, § 244 Abs. 2 BauGB in der hier maßgeblichen Fassung des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) unbeachtlich, wenn sie nicht bis zum 30. Juni 1994 geltend gemacht worden waren (vgl. OVG Berlin aaO Rn. 24).

- 16 Der Umstand, dass der Gesetzgeber alte, gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG a.F. übergeleitete Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Rechtswirkungen und der Beachtlichkeit von Mängeln wie "echte" Bebauungspläne behandelt, spricht dafür, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG gleichermaßen auf beide Kategorien von Plänen anzuwenden.
- 17 bb) Mit der Einbeziehung von "alten" Plänen wird auch dem Sinn und Zweck sowie der systematischen Einordnung von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG Rechnung getragen.
- 18 Die zivilrechtliche Kündigungsmöglichkeit korrespondiert, worauf das Berufungsgericht zu Recht hingewiesen hat, mit der (öffentlich-rechtlichen) bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des auf eine andere Nutzung gerichteten Bauvorhabens. Wollte man das Kündigungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 BKleingG davon abhängig machen, dass bei Planerstellung eine umfassende

Abwägung - insbesondere auch mit den Interessen der Kleingärtner - stattgefunden hat (so wohl Stang aaO § 9 Rn. 41), so müssten systemwidrig im zivilrechtlichen Räumungsverfahren Bebauungspläne selbst dann noch auf etwaige Abwägungsmängel hin überprüft werden, wenn wegen Fristablaufs ein Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO keine Aussicht auf Erfolg hätte und es sowohl den Baugenehmigungsbehörden als auch den Verwaltungsgerichten (im Rahmen einer Inzidentprüfung) verwehrt wäre, einen im Einklang mit den Planvorgaben stehenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids wegen dieses (vermeintlichen) Mangels abzulehnen.

- 19 Mit der Erstreckung von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG auf sämtliche Bebauungspläne wird nicht zuletzt auch die gebotene eindeutige Abgrenzung zum Kündigungstatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG - der nur für Fälle gilt, in denen für das Kleingartengrundstück kein Bebauungsplan besteht (vgl. hierzu Mainczyk aaO § 9 Rn. 20; Otte aaO § 9 BKleingG Rn. 11, 12; s. auch Stang aaO § 9 Rn. 30 einerseits und Rn. 31, 41 andererseits) - gewährleistet.
- 20 cc) Nach der von dem Beklagten nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts ist eine erfolgreiche Anfechtung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans mit einem Normenkontrollantrag nicht erfolgt; auch ergibt sich weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem Sachvortrag der Parteien ein Anhalt dafür, dass irgendwelche Abwägungsmängel rechtzeitig (schriftlich) bei der Gemeinde (hier: Bezirksamt) geltend gemacht wurden.
- 21 b) Auch die Würdigung des Berufungsgerichts, wonach das Bauvorhaben der Klägerin beziehungsweise der mit ihr verbundenen Unternehmen L. und S. bauplanungsrechtlich zulässig sei, ist nicht zu beanstanden.

25 aa) Durch das Erfordernis der alsbaldigen Zuführung der gekündigten Flächen zu der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung oder der alsbaldigen Vorbereitung der Flächen für diese Nutzung soll vermieden werden, dass bloße "Vorratskündigungen" erfolgen und kleingärtnerisch genutztes Land nach der Kündigung über Gebühr brachliegt (s. OVG Münster, AgrarR 1979, 234 zu § 2 Abs. 1 Nr. 2 KÄndG; Mainczyk aaO § 9 Rn. 26). Andererseits dürfen an die Darlegung dieser Voraussetzung im Hinblick auf die lange Kündigungsfrist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BKleingG und zur Vermeidung übermäßiger Kündigungserschwerungen insbesondere bei größeren Bauvorhaben keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden (s. OVG Münster aaO; Stang aaO § 9 Rn. 39; Mainczyk aaO).

26 Der Vorlage verbindlicher Kreditzusagen von Banken bedarf es wegen des damit verbundenen erheblichen Kostenaufwands regelmäßig nicht (OVG Münster aaO; Otte aaO § 9 BKleingG Rn. 12; Mainczyk aaO § 9 Rn. 26). Auch muss noch keine Baugenehmigung erteilt worden sein (s. BGH, Urteil vom 20. Februar 1981 - V ZR 199/79, BGHZ 80, 87, 94 zu § 2 Abs. 1 Nr. 2 KÄndG; Otte aaO; Stang aaO § 9 Rn. 39). Der Verpächter hat jedoch darzulegen, dass erkennbare Vorbereitungen für die alsbaldige Inangriffnahme des Bauvorhabens getroffen worden sind und die im Bebauungsplan festgesetzte andere Nutzung konkret bevorsteht; seine Absicht muss ernsthaft sein, bereits feste Formen angenommen haben und nach außen hin dokumentiert worden sein (OVG Münster aaO mwN; Mainczyk aaO). Dabei ist wiederum zu beachten, dass mit Bauarbeiten auf den gekündigten Flächen in aller Regel nicht begonnen werden kann, solange diese Flächen nicht geräumt und herausgegeben worden sind. Zudem wird es aus der Sicht des Verpächters häufig ungewiss sein, dass und wann er diese Flächen (gegebenenfalls erst im Vollstreckungswege) tatsächlich zurückerhält, so dass ihm nicht stets und ohne Weiteres ab-

verlangt werden kann, vorab - gleichsam "aufs Geratewohl" - höhere Investitionen für das in Aussicht genommene Bauvorhaben zu tätigen.

27 Im Rahmen dieser Maßgaben ist es Sache des Tatrichters, anhand der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen, ob eine alsbaldige bebauungsplangemäße Nutzung des herausverlangten Grundstücks vom Verpächter ausreichend dargetan und nachgewiesen ist.

28 bb) Hiernach lässt die Würdigung des Berufungsgerichts einen Rechtsfehler nicht erkennen.

29 Es hat ausgeführt, dass nach Lage des Falles die (umfangreiche) Beantragung und Erteilung der Bauvorbescheide für die Teilflächen A und B vom 3. August 2012 sowie der Baugenehmigung für das der Teilfläche A benachbarte Grundstück S. Straße 89 und der Beginn der dortigen Bautätigkeit eine alsbaldige bebauungsplangemäße Nutzung der herausverlangten Flächen genügend zum Ausdruck brächten, zumal eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen im beabsichtigten Sinne offensichtlich im wirtschaftlichen Interesse der Klägerin liege.

30 Wesentliche Gesichtspunkte hat das Berufungsgericht nicht außer Betracht gelassen, und seine Würdigung weist auch keine Verstöße gegen Denkmalschutzgesetze oder Erfahrungssätze auf.

31 2. Die Kündigung durfte sich auf - ausreichend konkretisierte - Teilflächen der Kleingartenanlage beschränken (arg. § 10 Abs. 2 BKleingG; s. etwa Stang aaO § 9 Rn. 37).

- 32 3. Die wirksame Kündigung des Generalpachtvertrags mit dem Beklagten (als Zwischenpächter) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 BKleingG begründet zugleich auch für die einzelnen Kleingartennutzer (Endpächter) die Pflicht zur Räumung und Herausgabe der von ihnen gepachteten Parzellen (§ 546 Abs. 2 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG); 10 Abs. 3 BKleingG ist insoweit nicht anwendbar (s. etwa BGH, Urteile vom 2. Oktober 1992 - V ZR 185/91, BGHZ 119, 300, 304; vom 11. März 1994 - V ZR 282/92, NJW-RR 1994, 779, 780 und vom 6. Juni 2002 - V ZR 181/01, BGHZ 151, 71, 73 f).

Schlick

Wöstmann

Tombrink

Remmert

Reiter

Vorinstanzen:

LG Bonn, Entscheidung vom 02.11.2012 - 15 O 106/12 -

OLG Köln, Entscheidung vom 07.06.2013 - 1 U 101/12 -