



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

III ZR 525/16

vom

18. Mai 2017

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO §§ 8, 9; GKG § 41 Abs. 1

- a) Verlangt der Unterpächter gegenüber dem Unterverpächter und dem Generalverpächter/Grundstückseigentümer - als Streitgenossen - die Feststellung, dass der Unterpachtvertrag mit ihm selbst und der Generalpachtvertrag zwischen den beiden Beklagten ungekündigt fortbestehen, und geht es ihm hierbei ausschließlich darum, sein Besitzrecht an der von ihm genutzten Parzelle gegen Herausgabeansprüche der beiden Beklagten zu verteidigen, so bemessen sich der Zuständigkeits- und Rechtsmittelstreitwert gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen und der Gebührenstreitwert gemäß § 41 Abs. 1 GKG nach dem einfachen Jahresbetrag des vom Kläger für seine Parzelle zu entrichtenden Pachtzinses.
- b) Ein gegen einfache Streitgenossen ergangenes Feststellungsurteil entfaltet im Verhältnis unter diesen keine Rechtskraftwirkung.

BGH, Beschluss vom 18. Mai 2017 - III ZR 525/16 - KG Berlin  
LG Berlin

ECLI:DE:BGH:2017:180517BIIIZR525.16.0

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Mai 2017 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Tombrink und Dr. Remmert und die Richterinnen Pohl und Dr. Arend

beschlossen:

Der Wert der Beschwer der Beklagten zu 2 wird auf bis zu 1.000 € und der Streitwert für das Beschwerdeverfahren auf bis zu 500 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagte zu 2 ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke in B. - W. , zu denen auch die so genannten "Familiengärten H. " gehören. 1992 schloss sie mit dem Beklagten zu 1 einen "Generalpachtvertrag für die Kleingartenanlagen in B. -W. " mit dem Zweck der "kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes". Mit Nachtragsvereinbarung wurden die "Familiengärten H. " 1993 in diesen Vertrag mit einbezogen. Der vom Beklagten zu 1 an die Beklagte zu 2 zu zahlende jährliche Pachtzins beträgt 42.963,43 €. 2009 unterverpachtete der Beklagte zu 1 die Kleingarten-Parzelle 201 der "Familiengärten H. " für ein jährliches Entgelt von 239,53 € an die Klägerin. Im Juni 2013 kündigte die Beklagte zu 2 den Generalpachtvertrag über die "Familiengärten H. " zum 31. Dezember 2013, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Daraufhin kündigte der Beklagte zu 1 den Unterpachtvertrag mit der Klägerin ebenfalls

zum 31. Dezember 2013, ersatzweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Die Klägerin widersprach der Kündigung und kam der Räumungs- und Herausgabeaufforderung der Beklagten zu 2 nicht nach.

2 Die Parteien streiten um den Fortbestand des Generalpachtvertrags zwischen den Beklagten zu 1 und 2 und des Unterpachtvertrags zwischen dem Beklagten zu 1 und der Klägerin. Die Klägerin hält die Kündigungen beider Verträge für unwirksam. Ihre auf Feststellung des Fortbestands des Generalvertrages und des Unterpachtvertrages gerichtete Klage hat vor dem Landgericht teilweise - nämlich hinsichtlich des Unterpachtvertrags - und vor dem Berufungsgericht in vollem Umfang - also auch hinsichtlich des Generalpachtvertrags - Erfolg gehabt.

3 Mit ihrer Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Berufungsurteil verfolgt die Beklagte zu 2 ihren Klageabweisungsantrag hinsichtlich der Feststellung des Fortbestands des Generalpachtvertrags weiter.

## II.

4 1. Der Wert der mit der beabsichtigten Revision geltend zu machenden Beschwerde der Beklagten zu 2 (§ 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO) ist gemäß §§ 8, 9 ZPO lediglich mit bis zu 1.000 € zu bemessen.

5 a) Maßgeblich ist der vom Rechtsmittelkläger darzulegende und gegebenenfalls glaubhaft zu machende Wert des Interesses an der erstrebten Abänderung des Urteils (s. etwa Senatsbeschluss vom 18. August 2016 - III ZR 325/15,

NJW-RR 2016, 1150, 1151 Rn. 4 mwN), hier an der Beseitigung der Feststellung des ungekündigten Fortbestands des Generalpachtvertrags.

6           b) Dieser Wert bemisst sich gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag des für die Parzelle der Klägerin zu entrichtenden Pachtzinses (= 838,35 €).

7           aa) § 8 ZPO findet - neben sonstigen Pachtverhältnissen - auch auf Kleingartenpachtverhältnisse im Sinne des Bundeskleingartengesetzes Anwendung (Senatsurteil vom 17. März 2005 - III ZR 342/04, NJW-RR 2005, 867, 868; Senatsbeschlüsse vom 2. Oktober 2007 - III ZB 47/07, NZM 2008, 461, 462 Rn. 6; vom 11. Dezember 2008 - III ZB 53/08, NJW-RR 2009, 775 Rn. 8; vom 17. Dezember 2009 - III ZR 66/09, NJOZ 2010, 1723 Rn. 9 und vom 26. November 2015 - III ZB 84/15, NJW-RR 2016, 506 Rn. 6). Ist das Ende des streitigen Miet- oder Pachtverhältnisses - wie hier - weder bestimmt noch sonst näher bestimmbar, so ist im Rahmen der Wertbemessung gemäß § 8 ZPO die in § 9 ZPO festgelegte Höchstgrenze des dreieinhalbfachen Jahresbetrages entsprechend anzuwenden (Senatsurteil vom 17. März 2005 aaO S. 868 f; Senatsbeschlüsse vom 2. Oktober 2007 aaO Rn. 7; vom 11. Dezember 2008 aaO; vom 17. Dezember 2009 aaO und vom 26. November 2015 aaO). § 8 ZPO erfasst neben Räumungsklagen auch Feststellungsklagen, wobei für diese kein Bewertungsabschlag vorzunehmen ist (s. dazu Senatsbeschlüsse vom 17. Dezember 2009 aaO Rn. 12 und vom 26. November 2015 aaO Rn. 7 sowie BGH, Beschluss vom 29. Oktober 2008 - XII ZB 75/08, NJW-RR 2009, 156 f Rn. 7 ff mwN).

8           bb) Der Rechtsstreit hat den (Fort-)Bestand eines (Kleingarten-)Pachtverhältnisses zum Gegenstand. Zwar betrifft der von der Nichtzulassungsbe-

schwerde angefochtene Feststellungsausspruch des Berufungsgerichts unmittelbar nicht den Unterpachtvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1, sondern den Generalpachtvertrag zwischen den Beklagten zu 1 und 2. Gleichwohl ist auch insoweit nur auf den nach dem Unterpachtvertrag geschuldeten Pachtzins abzustellen. Denn sowohl das Interesse der Klägerin an der Feststellung des Fortbestands des Generalpachtvertrags als auch die hiermit verbundene materielle Beschwer der Beklagten zu 2 beziehen und beschränken sich auf das Pachtverhältnis über die Parzelle 201.

9           (1) Mit ihren Feststellungsanträgen bekämpft die Klägerin die Kündigungen des Generalpachtvertrags und des Unterpachtvertrags mit dem ausdrücklich und wiederholt erklärten Ziel, ihr Besitzrecht an der von ihr genutzten Parzelle zu verteidigen. Der Rechtsstreit hat hiernach ausschließlich das von der Klägerin geltend gemachte (weiter bestehende) Besitzrecht an der Parzelle 201 zum Gegenstand. Dies gilt nicht nur für den Antrag auf Feststellung des Fortbestands des Unterpachtvertrags, sondern auch für den Antrag auf Feststellung des Fortbestands des Generalpachtvertrags zwischen den Beklagten zu 1 und 2, weil hiervon nach dem Vorbringen der Klägerin abhängt, ob und gegebenenfalls mit welchem Vertragspartner das (Unter-)Pachtverhältnis für ihre Parzelle weiterhin aufrechterhalten bleibt. Gemäß dem Klagebegehren umfasst das Interesse der Klägerin nicht den Bestand des Generalpachtvertrags als solchen, sondern lediglich das (Fort-)Bestehen des Besitzrechts an ihrer Parzelle gegenüber beiden Beklagten (als Unterverpächter beziehungsweise als Generalverpächterin und Eigentümerin).

10           (2) Auch die Beschwer der Beklagten zu 2 erschöpft sich in - für sie belastenden - Feststellungen zum Besitzrecht der Klägerin an der Parzelle 201. Zwar weist der Feststellungsausspruch zum Fortbestand des Generalpachtver-

trags keinen ausdrücklichen - einschränkenden - Bezug zum Unterpachtvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1 auf. Seine Bedeutung beschränkt sich aber auf die Parzelle der Klägerin; andere Parzellen sind hiervon ebenso wenig betroffen wie der Generalpachtvertrag als solcher. Die titulierte Feststellung entfaltet ihre Rechtskraftwirkung nämlich allein im Verhältnis zwischen den einander gegenüberstehenden Parteien des Rechtsstreits, hier also zwischen der Klägerin einerseits und den Beklagten zu 1 und 2 andererseits. Als einfache Streitgenossen sind die Beklagten zu 1 und 2 hieran im Verhältnis untereinander nicht gebunden; eine Rechtskraftwirkung tritt insoweit nicht ein (s. hierzu OLG Düsseldorf, NJW-RR 1992, 922, 923; OLG Hamm, NJW-RR 1997, 90, 91; OLG Koblenz, NZG 2006, 270, 271; Musielak in Musielak/Voit, ZPO, 14. Aufl., § 325 Rn. 5; MüKoZPO/Gottwald, 5. Aufl., § 325 Rn. 12; Zöller/Vollkommer, ZPO, 31. Aufl., § 325 Rn. 4; HkZPO/Saenger, 7. Aufl., § 325 Rn. 3; PG/Völzmann-Stickelbrock, ZPO, 9. Aufl., § 325 Rn. 5). Ebenfalls keine Bindungswirkung kommt dem Feststellungsausspruch im Verhältnis zu anderen Parzellenpächtern zu. Rechtliche Relevanz hat er mithin allein für das (Unter-)Pachtverhältnis über die Parzelle der Klägerin.

- 11      2.      Der Gebührenstreitwert des Beschwerdeverfahrens richtet sich gemäß § 41 Abs. 1 GKG nach dem einfachen Betrag des Jahrespachtzinses für die von der Klägerin genutzte Parzelle (= 239,53 €). Diese Vorschrift ist weit auszulegen und findet Anwendung, wenn das Bestehen eines Pachtverhältnisses im Streit steht, insbesondere auch dann, wenn ein Pachtverhältnis lediglich von einer Partei geltend gemacht oder wenn über die rechtliche Einordnung eines Nutzungsverhältnisses als (Kleingarten-)Pachtverhältnis gestritten wird (vgl. dazu BGH, Beschluss vom 16. Juni 2016 - V ZR 192/15, NZM 2016, 892 Rn. 4 ff sowie Senatsbeschluss vom 17. Dezember 2009 aaO S. 1723 f Rn. 13, jeweils mwN). Entgegen der Ansicht beider Vorinstanzen ist die Beklagte zu 2

nicht als außerhalb des streitigen Nutzungsverhältnisses stehende "Dritte" anzusehen (mit der Folge der Anwendung von § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG iVm § 3 ZPO), sondern als Grundstückseigentümerin, die den Generalpachtvertrag gekündigt und von der Klägerin die Herausgabe der Parzelle verlangt hat, in den Streit um das Fortbestehen des pachtvertraglichen Besitzrechts der Klägerin einbezogen. Dies genügt - gerade auch im Hinblick auf den sozialen Schutzzweck dieser Streitwertregelung - für die Anwendung von § 41 GKG.

Herrmann

Tombrink

Remmert

Pohl

Arend

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 04.03.2015 - 29 O 179/14 -

KG Berlin, Entscheidung vom 06.10.2016 - 20 U 73/15 -