



Im Namen des Volkes

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

0. der Frau R...,

0. der Frau G...

1. unmittelbar gegen

die Urteile des Amtsgerichts Hamburg-Harburg

a) vom 9. Oktober 1991 - 641 C 213/91 -,

b) vom 2. Oktober 1991 - 642 C 204/91 -,

c) vom 9. Oktober 1991 - 641 C 214/91 -,

d) vom 23. Oktober 1991 - 642 C 190/91 -,

e) vom 24. Oktober 1991 - 640 C 72/91 -,

f) vom 26. November 1991 - 645 C 168/91 -,

2. mittelbar gegen

§ 10 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983
(BGBl I S. 210)

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch den

Vizepräsidenten Papier
und die Richter Grimm,
Hömig

gemäß § 93 c in Verbindung mit § 93 a BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 9. April 1998 einstimmig beschlossen:

1. Die Urteile des Amtsgerichts Hamburg-Harburg

2. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat den Beschwerdeführerinnen die notwendigen Auslagen im Verfassungsbeschwerdeverfahren zu erstatten.

Gründe:

I.

Die Verfassungsbeschwerde betrifft mehrere kleingartenrechtliche Räumungsprozesse. 1

1. Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen einer Kleingartenanlage in Hamburg. Das Gelände wurde bereits in den Dreißiger Jahren für Kleingärtnerzwecke verpachtet. Als Generalpächter trat der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. auf, der das gesamte Areal an den Gartenbauverein Am Fuerberg 1922 e.V. verpachtete. Der Gartenbauverein überließ schließlich seinen Mitgliedern die einzelnen Kleingartenparzellen. 2

Am 14. März 1986 kündigten die Beschwerdeführerinnen dem Landesbund das Pachtverhältnis wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertbarkeit des Areals nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG. Sie trugen vor, daß sie die Nutzung des Geländes für Bau- oder Freizeit Zwecke anstrebten. Diese Kündigung erwies sich als wirksam. Der Bundesgerichtshof stellte im Urteil vom 25. Januar 1991 letztinstanzlich fest, daß die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für die Beschwerdeführerinnen insbesondere deswegen nicht zumutbar sei, weil sie das im Flächennutzungsplan teilweise als Bauland ausgewiesene Gelände verkaufen könnten. Zumindest der Verkauf oder die Verpachtung der Parzellen als Freizeit- und Ziergärten biete eine planungsrechtlich zulässige und weit lukrativere Nutzungsalternative (BGHZ 113, 290 <295 f.>). 3

2. Die Beschwerdeführerinnen forderten daraufhin von sechs Kleingärtnern die Herausgabe ihrer Parzellen. Nach Beendigung des Generalpachtverhältnisses hätten die Kleingärtner kein Recht zum Besitz mehr. Das Amtsgericht wies alle sechs Klagen in erster und letzter Instanz ab. Die Kündigung eines Zwischenpachtvertrages führe nach § 10 Abs. 3 BKleingG dazu, daß der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters eintrete. Daher bestünden die Pachtverträge des Kleingartenvereins und der Kleingärtner fort. Die Übernahmeregelung gelte nicht nur in den Fällen des § 10 Abs. 1 BKleingG, sondern auch bei Kündigungen nach § 9 BKleingG. Denn § 10 Abs. 1 BKleingG nehme durch die Formulierung "auch" auf die Kündigungsgründe des § 9 BKleingG Bezug. Außerdem greife bei jeder Kündigung eines Zwischenpachtverhältnisses der soziale Schutzgedanke der Regelung. 4

3. Mit ihrer fristgerecht eingegangenen Verfassungsbeschwerde rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung ihrer Grundrechte aus Art. 3 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 GG. Die Kombination der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten und der Notwendigkeit einer stufenweisen Kündigung führe zu einer mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbarenden Belastung der privaten Verpächter. Im vorliegenden Falle habe der Landesbund nach dem Ausspruch der Kündigung mehr als 20 Monate Zeit 5

zur Abwicklung des Pachtverhältnisses gehabt. Bei Anwendung des § 10 Abs. 3 BKleingG seien weitere Kündigungen mit jeweils zwölf Monaten Kündigungsfrist erforderlich. Ein derart langer Kündigungszeitraum sei unverhältnismäßig und werde durch den Schutzzweck des § 10 Abs. 3 BKleingG nicht gedeckt. Denn der Zweck der Regelung, vertragstreue Kleingärtner vor dem Verlust ihres Kleingartens wegen Nichterfüllung von Pflichten durch die Zwischenpächter zu schützen, rechtfertige bei einer verschuldensunabhängigen Kündigung wegen anderweitiger Verwertbarkeit des Grundstücks den Pächterschutz nicht. Darüber hinaus verstoße § 10 Abs. 3 BKleingG auch gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Bei vergleichbaren Verträgen über Freizeiteinrichtungen gebe es keinen derart weitgehenden Schutz des Unterpächters. Auch das Mietrecht über Wohnräume kenne eine derart weitgehende Regelung nicht.

II.

Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung an, weil dies zur Durchsetzung der Eigentumsrechte der Beschwerdeführerinnen angezeigt ist. Die Voraussetzungen für eine stattgebende Kammerentscheidung nach § 93 c BVerfGG in Verbindung mit § 93 a BVerfGG liegen vor.

6

1. Gegen die Verfassungsmäßigkeit des § 10 Abs. 3 BKleingG bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Die Vorschrift stellt eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums dar.

7

a) Der Gesetzgeber steht bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrags, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, vor der Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus dem Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben: Der Gebrauch des Eigentums soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. 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 der sozial gerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen; er muß die schutzwürdigen Interessen beider Seiten 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 (BVerfGE 52, 1 <29>; 87, 114 <138>).

8

b) Bei der Regelung des Kündigungsrechts im Kleingartenwesen darf der Gesetzgeber davon ausgehen, daß der Ausbau und die Erhaltung des Kleingartenbestandes im allgemeinen Interesse liegt. Der Kleingarten hat eine wichtige soziale Funktion. Die Kleingartenpächter sind zum überwiegenden Teil Mieter von Wohnungen ohne Hausgärten. Der Kleingarten bietet ihnen einen Ausgleich für Mängel im Wohnbereich und Wohnumfeld sowie für oft einseitige Berufstätigkeit. Besonders wichtig ist das für Familien mit Kleinkindern, für kinderreiche Familien und für Angehörige der

9

unteren Einkommensschichten (BVerfGE 87, 114 <147>). Diese soziale Bedeutung der Kleingartenanlagen rechtfertigt auch im Bereich des Kündigungsrechts eine Einschränkung der Eigentümerbefugnisse (vgl. BVerfGE 87, 114 <139 ff.>). Aufgrund der in Art. 14 Abs. 2 GG verankerten Sozialbindung des Eigentums darf der Gesetzgeber dem Bestandsinteresse des Kleingartenpächters dadurch Rechnung tragen, daß er das Kündigungsrecht des Verpächters auf Fälle beschränkt, in denen der Verpächter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Pachtverhältnisses hat. Umgekehrt kann der Gesetzgeber das Interesse der Grundeigentümer an freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit über den Eigentumsgegenstand dadurch berücksichtigen, daß er ihnen für den Fall einer anderweitigen wirtschaftlichen Verwertbarkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ein Kündigungsrecht einräumt. Beide Prinzipien haben ihre Parallelen im Mietwohnungsrecht und sind dort als Ausdruck einer verfassungskonformen Eigentumsordnung anerkannt (vgl. BVerfGE 79, 283 <289 ff.>; 68, 361 <367 ff.>).

c) Durch die angegriffene Regelung des § 10 Abs. 3 BKleingG wird dieser angemessene Ausgleich zwischen dem Bestandsinteresse des Kleingartenpächters und dem Verwertungsinteresse des Verpächters nicht in Frage gestellt. Vielmehr wollte der Gesetzgeber mit der Zwischenpachtregelung des § 10 Abs. 3 BKleingG lediglich Lücken im Kündigungsschutz des Pächters schließen, die bei der im Kleingartenwesen häufigen Unterverpachtung auftreten können. Er wollte sicherstellen, daß der Kündigungsschutz des Endpächters ungeschmälert erhalten bleibt, wenn der Zwischenpächter sich gegenüber dem Verpächter Vertragsverletzungen zu Schulden kommen läßt. Dies ergibt sich aus der systematischen Stellung der Vorschrift und aus dem historischen Willen des Gesetzgebers. Ein Kleingärtner, der seine Pflichten erfüllt, sollte nicht die Folgen tragen, die sich aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters gegenüber dem Grundeigentümer ergeben könnten (BTDrucks 9/1900 S. 17; 9/2232 S. 22). Das Ziel des § 10 Abs. 3 BKleingG besteht mit anderen Worten darin, alle Kleingärtner in bezug auf den Kündigungsschutz gleichzustellen, unabhängig davon, ob rechtlich ein Zwei-Personen- oder ein Mehr-Personen-Verhältnis vorliegt. Zu einer solchen Gleichbehandlungsregelung ist der Gesetzgeber im Bereich des Kleingartenwesens ebenso berechtigt wie bei der gewerblichen Zwischenvermietung von Wohnraum, wo sich in § 549 a BGB eine Parallelvorschrift findet (vgl. BVerfGE 84, 197 <202>). Auch bei der Kleingartenpacht gibt es keinen sachlichen Grund dafür, daß der Kündigungsschutz des Endpächters in bestimmten Fällen entfällt. Wie im Fall der gewerblichen Zwischenvermietung weiß der Grundeigentümer, daß der Zwischenpächter die einzelnen Parzellen nicht selbst bewirtschaftet, sondern weiterverpachtet und dabei an die Kündigungsregelungen der §§ 8, 9 BKleingG gebunden ist. Diese Nutzung entspricht seinem Willen und regelmäßig auch seinem Interesse, weil der Zwischenpächter ihm den mit der Verpachtung der Parzellen verbundenen Verwaltungsaufwand und den mit der Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen verbundenen Organisationsaufwand abnimmt. Weiß der Grundeigentümer aber, daß der Zwischenpächter dem Kleingärtner nach den §§ 8, 9 BKleingG nicht kündigen kann, so besteht kein Anlaß, ihm die Herausgabe des Kleingartens bei einer

10

Pflichtverletzung des Zwischenpächters zu ermöglichen. Daher besteht kein Zweifel, daß das mit § 10 Abs. 3 BKleingG verfolgte Gleichbehandlungsziel mit der Verfassung vereinbar ist.

2. Das Amtsgericht hat allerdings bei der Auslegung des § 10 Abs. 3 BKleingG Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie verkannt. 11

a) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bindet nicht nur den Gesetzgeber bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Eigentums. Die Fachgerichte haben ebenfalls bei der Auslegung und Anwendung des einfachen Rechts die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten und müssen die im Gesetz auf verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachvollziehen, die den Grundrechtsschutz des Eigentümers beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet. Die Schwelle eines Verfassungsverstoßes, den das Bundesverfassungsgericht zu korrigieren hat, ist erreicht, wenn die Entscheidung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen läßt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung eines Grundrechts, insbesondere vom Umfang seines Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind (BVerfGE 79, 292 <303>). 12

b) Im vorliegenden Fall haben die amtsgerichtlichen Entscheidungen die vom Gesetzgeber vorgenommene Interessenabwägung bei der Auslegung des einfachen Rechts nicht nachvollzogen. Das Ziel des § 10 Abs. 3 BKleingG besteht allein darin, eine Verschlechterung der Rechtsposition des Kleingärtners bei Fehlverhalten eines Zwischenpächters zu verhindern. Wendet man die Vorschrift bei jeder Art von Kündigung an, führt das bei Zwischenpachtverhältnissen zu einer vom Gesetzgeber nicht beabsichtigten Besserstellung der Kleingärtner im Mehr-Personen-Verhältnis. Dann müssen auch in den Fällen mehrere Kündigungen erfolgen und mehrfache Kündigungsfristen eingehalten werden, in denen der Kündigungsgrund mit einem Fehlverhalten des Zwischenpächters nichts zu tun hat. Für einen derartigen Ausbau des Kündigungsschutzes im Mehr-Personen-Verhältnis gegenüber dem Kündigungsschutz im Zwei-Personen-Verhältnis besteht kein Grund. Der Bundesgerichtshof hat mit Recht ausgeführt, daß § 10 Abs. 3 BKleingG in diesen Fällen dem Endpächter einen durch nichts gerechtfertigten zeitlichen Kündigungsvorlauf verschaffen würde (BGHZ 119, 300 <304>). 13

c) Die amtsgerichtliche Auslegung des § 10 Abs. 3 BKleingG führt im vorliegenden Fall zu einer unverhältnismäßigen Eigentumsbeschränkung. Die auf der Verfügungsbefugnis des Eigentümers beruhende Kündigungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG wird in unzumutbarer Weise erschwert. Der Verpächter wird bereits beim Ausspruch der Kündigung mit erheblichem Mehraufwand belastet, weil er nicht nur den Zwischenpächtern, sondern auch einer Vielzahl ihm persönlich unbekannter Endpächter kündigen und zu diesem Zweck deren Zustelladressen ausfindig machen muß. Er hat sodann bei der gerichtlichen Durchsetzung der Kündigungen ein erheblich höheres Kostenrisiko, weil er nicht nur einen Prozeß gegenüber seinem Vertrags- 14

partner, sondern eine Vielzahl von Prozessen gegenüber dem weiteren Zwischenpächter und den Endpächtern führen und zumindest vorfinanzieren muß. Liegen - wie hier - nicht nur ein, sondern zwei Zwischenpachtverhältnisse vor und ist die Kündigung stets nur zum 30. November eines Jahres möglich, hat die Anwendung des § 10 Abs. 3 BKleingG zur Folge, daß der Eigentümer eine Kündigungsfrist von annähernd drei Jahren hinzunehmen hat. Da der Verpächter die Kündigungen nur stufenweise nacheinander aussprechen und gerichtlich geltend machen kann, verzögert sich der Zeitrahmen von der Kündigung bis zur Räumung des weiteren um mehrere Jahre. Außerdem wird der Grundeigentümer durch das Erfordernis der mehrfachen Kündigung mit dem Risiko einer Änderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten belastet. Es kann der Fall eintreten, daß bei der Kündigung des ersten Zwischenpachtverhältnisses eine anderweitige Verwertung des Grundstücks möglich ist, bei der Jahre später erfolgenden Kündigung des Endpachtverhältnisses hingegen nicht mehr. Denn in der Zwischenzeit kann die Gemeinde durch Bebauungsplan die geplante anderweitige wirtschaftliche Verwertbarkeit des Kleingartengeländes ausgeschlossen haben.

Eine derartige Verschlechterung der Rechtsposition des Grundeigentümers bei Zwischenpachtverhältnissen ist zum einen zur Erreichung des mit § 10 Abs. 3 BKleingG verfolgten Gleichstellungszieles nicht erforderlich und zum anderen dem Grundeigentümer nicht zumutbar. Denn dem Grundeigentümer wird es in der Regel nicht möglich sein, Kaufinteressenten über mehrere Jahre hinzuhalten. Dies gilt besonders dann nicht, wenn der rechtliche Erfolg einer Kündigung von nicht absehbaren Planungsänderungen abhängt. Damit wird entgegen der Zielsetzung des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG die anderweitige wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks in solchem Maße erschwert, daß sie faktisch in den meisten Fällen vereitelt wird. Dies ist aber mit dem grundrechtlichen Schutz der Verfügungsbefugnis des Eigentümers unvereinbar (BVerfGE 79, 283 <291>; 52, 1 <31>).

15

Da Art. 14 Abs. 1 GG verletzt ist, kommt es auf die Frage eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG nicht mehr an.

16

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

17

Papier

Grimm

Hömig

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
9. April 1998 - 1 BvR 44/92**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 9. April 1998
- 1 BvR 44/92 - Rn. (1 - 17), [http://www.bverfg.de/e/
rk19980409_1bvr004492.html](http://www.bverfg.de/e/rk19980409_1bvr004492.html)

ECLI ECLI:DE:BVerfG:1998:rk19980409.1bvr004492