
Datum: 26.10.2010
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 30/10
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2010:1026.7U30.10.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 6 O 384/08

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 26.02.2010 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Räumungs- und Beseitigungsvollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 80.000 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Eine Vollstreckung wegen der Kosten des Rechtsstreits kann der Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe

1

I.

2

Der Kläger nimmt in seiner Eigenschaft als Hauptpächter den Beklagten als Unterpächter auf Herausgabe von 2 Grabelandparzellen und auf Beseitigung der darauf errichteten Gebäude in Anspruch.

3

4

Der Kläger hat ab 1977 einen Teil und ab 2001 sämtliche städtischen Grabelandparzellen zwecks Unterverpachtung von der Stadt E gepachtet.

Im Okt./Nov. 1983 verpachtete der Kläger dem Beklagten 2 Gartenlandparzellen auf unbestimmte Zeit zu jährlichen Pachtzinsen iHv 64,70 DM und 48 DM. Die Errichtung von Bauten sowie das Wohnen auf den Parzellen ist nach den Verträgen ausdrücklich untersagt. 5

Wegen der weiteren Einzelheiten der Verträge wird auf deren Fotokopien eingereicht als Anlagen K 1 und 2 (Bl. 7 f. GA) verwiesen. 6

Übernommen hatte der heute ca. 70j. Beklagte, ein pensionierter Dipl.-Ing., die Parzellen – seiner Behauptung nach - bereits Ende der 70er Jahre. Ob bzw. in welchem Umfang sich zu diesem Zeitpunkt bzw. bei Beginn der Pachtverhältnisse bereits Gebäude auf den Parzellen befanden, ist zwischen den Parteien streitig. Jedenfalls wohnt der Beklagte unstreitig seit Ende 2001/Anfang 2002 ständig mit seiner Lebensgefährtin dort, und zwar in einem Wohnhaus, versehen mit Anschluss an Wasser, Strom, Müllabfuhr und Telefonnetz. 7

Im Jahre 2006 kündigte der Kläger das Pachtverhältnis erstmals wegen vertragswidriger Nutzung. Die Kündigung wurde dann aber vom damaligen Vorsitzenden des Klägers wieder zurückgenommen. 8

Nachdem die Stadt E dem Beklagten mit Ordnungsverfügung vom 15.06.2007 die Beseitigung der Schwarzbauten aufgegeben hatte, erfolgte die streitgegenständliche Kündigung vom 21.06.2007 zum 31.12.2007 wegen nicht vertragsgemäßer Nutzung. 9

Unter Vorlage entsprechender Luftbildaufnahmen hat der Kläger erstinstanzlich behauptet, der Beklagte selbst habe nach Abschluss der Pachtverträge die Bauten illegal errichtet, was ihm – dem Kläger – verborgen geblieben sei. 10

Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt, den Beklagten zu verurteilen, 11

1. die Grabelandparzellen Gemarkung E vollständig geräumt an ihn herauszugeben; 12

2. sämtliche baulichen Anlagen einschließlich Fundamenten, die sich auf den Grabelandparzellen Gemarkung E, befinden, vollständig zu entfernen; 13

3. hilfsweise das auf den Grabelandparzellen Gemarkung E, befindliche Gebäude dergestalt zurückzubauen, dass es sich nur noch um eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz handelt, die ihrer Ausstattung und Errichtung nach nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet ist und alle weitergehenden und darüberhinausgehenden baulichen Anlagen einschließlich Fundament zu entfernen. 14

Der Beklagte hat erstinstanzlich beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Er hat behauptet, die bereits 1977 vorhandenen und damit bestandsgeschützten Gebäude nur zur Sanierung renoviert zu haben. Im Übrigen habe der Kläger die Nutzung zu Wohnzwecken geduldet. 17

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß in Anwendung des BKleingG zur Räumung und Entfernung der Bauten verurteilt. Wegen der Einzelheiten wird auf das 18

erstinstanzliche Urteil (Bl. 106 ff. GA) verwiesen.

Mit der Berufung macht der Beklagte geltend, das BKleingG sei mangels Existenz einer Kleingartenanlage nicht anwendbar. Jedenfalls fehle die in § 9 BKleingG vorgesehene Abmahnung vor Kündigung. Zudem bestehe Bestandsschutz nach § 18 BKleingG, weil die Gebäude bereits seit 1950 vorhanden gewesen seien, jedenfalls aber nach § 242 BGB wegen der Rücknahme der Kündigung in 2006 und wegen der Duldung seitens der Stadt E durch Vergabe einer Postanschrift und Anschluss der Versorgungsleistungen Strom und Wasser. 19

Der Beklagte beantragt, 20

abändernd die Klage abzuweisen. 21

Der Kläger beantragt, 22

die Berufung zurückzuweisen. 23

Er verteidigt das erstinstanzliche Urteil unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags. Er behauptet weiterhin, dass sich bis Ende 1989 kein Gebäude auf dem Gelände befunden habe. Eine Abmahnung sei – da offensichtlich erfolglos – entbehrlich gewesen. Vertrauensschutz bestehe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt. 24

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 26.10.2010 (Bl. 198) Bezug genommen. Die Akten 10 K 1951/07 VG Gelsenkirchen und Stadt E Bauordnungsamt lagen zu Informationszwecken vor. 25

II.

Die Berufung des Beklagten ist zwar zulässig, aber unbegründet. Das Landgericht hat ihn im Ergebnis zutreffend zur Herausgabe der streitgegenständlichen Parzellen unter Beseitigung der dort befindlichen baulichen Anlagen verurteilt; denn dem Kläger steht ein darauf gerichteter Anspruch gemäß den §§ 546, 581 BGB zu.

1.

Da die streitgegenständlichen Parzellen unstreitig nicht in einer Kleingartenanlage liegen, ist zunächst der Anwendungsbereich des BKleingG nach § 1 Abs. 1 BKleingG nicht eröffnet; denn es liegt mangels Existenz einer Kleingartenanlage kein Kleingarten iSd BKleingG vor (vgl. Mainczyk, BKleingG, 9. Aufl. 2006, § 1 RN 2, 10). 26

Damit ergeben sich die streitentscheidenden Normen allein aus dem BGB. 27

2. 28

29

Der Beklagte ist zur Rückgabe der Parzellen gemäß den §§ 546, 581 BGB an den Kläger verpflichtet, da die Pachtverträge infolge der klägerischen Kündigung vom 21.06.2007 beendet sind.

Weil die Pachtverhältnisse ausweislich der schriftlichen Pachtverträge auf unbestimmte Zeit eingegangen wurden, konnte der Kläger diese grundsätzlich jederzeit ordentlich, d.h. unter bloßer Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen des § 584 Abs. 1 BGB kündigen. Von diesem ordentlichen Kündigungsrecht hat er wirksam durch die Kündigung vom 21.06.2007 Gebrauch gemacht. Soweit nach § 584 Abs. 1 BGB nur zum Ende eines Pachtjahres gekündigt werden kann, und zwar spätestens am 3. Werktag des halben Jahres, mit dessen Ende die Pacht enden soll, ist die Kündigung vom 21.06.2007 zum 31.12.2007 zudem fristgerecht, da vertragliches Pachtjahr das Kalenderjahr war. 30

Ein Ausschluss des Kündigungsrechtes kommt nach Ansicht des Senats unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt in Betracht. 31

Insbesondere ist weder vom Beklagten ausreichend substantiiert dargetan noch sonst ersichtlich, dass der Kläger tatsächlich gewusst und bewusst geduldet hätte, dass der Beklagte auf den Parzellen Wohnraum geschaffen und wohl ab 2002 seinen Wohnsitz dort genommen hat. Anhaltspunkte tatsächlicher Art, die für eine solche Annahme sprächen, zeigt der Beklagte nicht auf. Dagegen, dass die Pachtverträge de facto als Mietvertrag über Wohnraum „gelebt“ worden wären, spricht insbesondere die unverändert geringe Höhe der jährlichen Pachtzinsen. Ausweislich der vom Kläger eingereichten Luftbildaufnahmen war zudem noch im Mai 1976 keine Bebauung vorhanden, so dass der Beklagte erst danach sukzessive die Schaffung von Wohnraum durch Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Pachtgelände betrieben haben muss, und zwar in einem Umfang, der auch nach § 18 BKleingG keinen Bestandsschutz genossen hätte; denn erlaubt sind danach lediglich bloße Instandhaltungsmaßnahmen und keine grundlegenden Veränderungen – wie der Senat bereits entschieden hat (vgl. Urt. vom 13.11.2007 – 7 U 22/07). 32

Dass eine Kündigung in 2006 zunächst ausgesprochen und dann wieder zurückgenommen wurde, schafft unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Vertrauenstatbestand zu Gunsten des Beklagten dahingehend, dass in der Folgezeit jedwede ordentliche Kündigung deshalb ausgeschlossen sein sollte, nur weil bzw. solange der Beklagte weiterhin auf dem Pachtgelände wohnt. 33

Vor dem Hintergrund, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken und die Errichtung von Wohnhäusern nach den Pachtverträgen jedenfalls ausdrücklich ausgeschlossen ist, ist der Beklagte, der die Bauten unstreitig formell illegal errichtet hat, vielmehr im Gegenteil gar nicht schutzwürdig. Er hat nämlich eigenmächtig vollendete Tatsachen geschaffen. Hierauf kann er eben wegen des vertraglichen Ausschlusses einer Nutzung zu Wohnzwecken eine eigene Schutzbedürftigkeit nicht stützen. Die Tatsache, dass er auf den Parzellen postalisch zu erreichen ist, Telefon-, Strom- und Wasseranschluss hat und auch die Abfallentsorgung aufgenommen wurde, ändert nichts daran, dass die von ihm praktizierte Nutzung im Verhältnis zum Kläger als seinem Vertragspartner vertragswidrig ist. 34

Somit schuldet der Beklagte gemäß den §§ 546, 581 BGB als Pächter die Rückgabe der Parzellen in vertragsgemäßigem Zustand. Das ist die Rückgabe von Gartenland, so dass der Beklagte also auch die von ihm errichteten

Bauten vollständig zu beseitigen hat.

III.	35
Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruht auf § 97 ZPO, die über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	36
Die Höhe der Sicherheitsleistung in Bezug auf die Hauptsachevollstreckung hat der Senat i.W. anhand der geschätzten Kosten für den Abriss der Gebäude und damit anhand des möglichen Vollstreckungsschadens bemessen. Entsprechend wurde der Streitwert festgesetzt; denn das Klagebegehren geht über das bloße Räumungsbegehren, dessen Wert nach § 41 Abs. 2 S. 1 GKG mit dem Wert der Nutzung eines Jahres zu bemessen ist, hinaus. Der Kläger hat mit der Klage neben der Räumung auch die Entfernung aller Aufbauten samt Fundamenten verlangt. Dieses Begehren wird nicht schon von dem Streitwert des Räumungsantrags mitumfasst. Aus einem Räumungstitel wird gemäß § 885 ZPO vollstreckt: Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen; bewegliche Sachen, insbesondere Möbel und Einrichtungsgegenstände, sind wegzuschaffen (§ 885 Abs. 2 ZPO). Erstrebt der Gläubiger darüber hinaus die Rückgabe in einem noch (wieder-)herzustellenden Zustand, so reicht der Räumungstitel dafür nicht, vielmehr bedarf es dann der gesonderten Titulierung eines entsprechenden Anspruchs. Dem hat der Kläger im vorliegenden Fall durch die Fassung seiner Klageanträge Rechnung getragen. Die Vollstreckung eines dem entsprechenden Titels richtet sich nach § 887 ZPO (vgl. Zöller-Stöber, ZPO, 27. Aufl., § 885 RN 2a, 15; § 887 RN 3 „Beseitigung“). Eine Vollstreckung nach § 885 Abs. 2 ZPO scheidet insoweit schon deshalb aus, weil diese Vorschrift nur solche bewegliche Sachen betrifft, die weggeschafft, verwahrt und versteigert werden können.	37
Diese Rechtslage hat zur Konsequenz, dass die für die Wiederherstellung des früheren Zustandes erforderlichen Kosten dem Wert des Räumungsbegehrens hinzuzurechnen sind (so auch OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22.11.2007 – 24 W 82/07, BeckRS 2008, 10708). Der Senat schätzt diese Kosten für das mit der Klage verlangte Abbrechen des massiven Wohnhauses und der Nebengebäude samt Fundamenten unter Einschluss des geringen Wertes des Räumungsantrags auf insgesamt 80.000 €.	38
Wegen der Kostenvollstreckung war der verkündete Tenor gemäß § 319 Abs. 1 ZPO wie geschehen zu berichtigen.	39
IV.	40
Die Revision wird vom Senat nicht zugelassen. Die Voraussetzungen einer solchen Zulassung gemäß § 543 ZPO liegen nicht vor. Der Rechtsstreit besitzt keine grundsätzliche Bedeutung. Es war lediglich über die Besonderheiten eines Einzelfalls zu entscheiden. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist auch nicht zum Zwecke der Rechtsfortbildung oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geboten. Der Senat weicht nicht von Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte oder von einer höchstrichterlichen Rechtsprechung ab; die vom Senat entschiedenen Rechtsfragen werden auch sonst in der Literatur nicht streitig erörtert. Der vorliegende Einzelfall gibt auch keine Veranlassung, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder des	41

Verfahrensrechts aufzuzeigen oder eine entsprechende Leitentscheidung zu erlassen (vgl. dazu Zöller-Gummer, ZPO, 27. Aufl., § 543 RN 11 ff.).

--	--	--