

18. 1. Ist das Kleingarten-Schiedsgericht als untere Verwaltungsbehörde berechtigt, dem Verpächter, dem es Kündigung gestattet, eine Entschädigungspflicht aufzuerlegen?

2. Wer kann einen solchen Entschädigungsanspruch erheben?
Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) §§ 4 und 5. GVG. § 13. RVerf. Art. 153.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 12. März 1931 i. S. Beamten-Wohnungsnachweis eingetr. Gen. mbG. (Bekl.) w. Bezirksverband B.-W. (Kl.). VIII 657/30.

I. Landgericht II Berlin.

Der Kläger, ein Verband von Kleingartenvereinen, hat von den Rechtsvorgängern des Beklagten ein Grundstück zur kleingärtnerischen Nutzung gepachtet. Der Beklagte hat, um das Grundstück bebauen zu können, das Pachtverhältnis gekündigt. Der Kläger hat Einspruch eingelegt. Das Kleingarten-Schiedsgericht hat die Kündigung in einem gewissen Umfang mit der Maßgabe für wirksam erklärt, daß eine vom Kleingarten-Amt festzusetzende Entschädigung gezahlt werde. Das genannte Amt hat dann eine Abschätzung vorgenommen und ihr Ergebnis den Parteien mitgeteilt. Der Kläger forderte, der Beklagte verweigerte die dem entsprechende Zahlung. Das deshalb erneut angerufene Kleingarten-Schiedsgericht setzte nunmehr nach Verhandlung die vom Beklagten an den Kläger zu zahlende Entschädigung auf 12146,75 RM. fest. Auf Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen ist Klage erhoben und der Beklagte ist hierzu verurteilt worden. Seine unmittelbar eingelegte Revision war erfolglos.

Gründe:

Streitig ist, ob das Kleingarten-Schiedsgericht befugt war, dem Beklagten eine Entschädigungspflicht aufzuerlegen. Seine Berechtigung hierzu wird aus § 4 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) hergeleitet, der bestimmt, daß Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung der §§ 1 bis 3 ergeben, unter Ausschluß des Rechtswegs durch die untere Verwaltungsbehörde entschieden werden. Als eine solche Behörde ist das Kleingarten-Schiedsgericht, das hier entschieden hat, gemäß § 6 der genannten Ordnung und den preußischen Ausführungsbestimmungen

anzusehen (Landw. MBl. 1919 S. 288, Volkswohlfahrt 1920 S. 299, 380). Auch eine von den zu seiner Zuständigkeit gehörigen Streitigkeiten hat vorgelegen, nämlich eine solche über Kündigung eines der genannten Ordnung unterstehenden Pachtvertrags, da es sich unstreitig um ein Grundstück handelt, das zum Zwecke nicht gewerbmäßiger gärtnerischer Nutzung verpachtet worden ist (§§ 3 und 1 der genannten Ordnung).

Nun hat sich aber das Schiedsgericht nicht mit einem Ausspruch über die Kündigungsbefugnis des Beklagten begnügt, sondern hat ihm auch eine Entschädigungspflicht auferlegt. Die Befugnis hierzu bestreitet der Beklagte. Die im angefochtenen Urteil herangezogene Rechtsprechung des Kammergerichts (RM. 1930 S. 2450 und 2451 Nr. 11 und 12) erachtet aber das Kleingarten-Schiedsgericht in dem Falle, daß es eine Kündigung für wirksam erklärt, auch für befugt, zu entscheiden, daß der Verpächter dem Kleinpächter eine in ihrer Höhe durch das Kleingarten-Umt zu bestimmende Entschädigung zu gewähren habe; das entspreche dem Sinn und Zweck des Gesetzes sowie den preussischen Ausführungsbestimmungen und den einschlägigen Reichsrichtlinien, in denen es heiße: in vielen Fällen werde es Aufgabe der Behörde sein, einen billigen Ausgleich zu schaffen und durch entsprechende Entschädigungen besondere Härten abzuschwächen. Diese im Schrifttum überwiegend als rechtlich unbedenklich angesehene Auffassung wird von der Revision mit dem Hinweis darauf beanstandet, der in § 13 GBG. ausgesprochene Grundsatz, daß alle bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, für welche gesetzlich nichts anderes vorgeesehen sei, vor die ordentlichen Gerichte gehören, gestatte es nicht, über die in § 4 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung scharf umrissene Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde hinauszugehen und ihr eine Befugnis zuzusprechen, die ihr vielleicht in Ausführungsbestimmungen, nicht aber im Gesetz gewährt worden sei. Das widerspreche auch dem Art. 153 RWerf. Vollends gehe es nicht an, Entschädigung für einen Schaden zuzubilligen, den nicht ein Vertragsteil erlitten habe, sondern dritte Personen.

Gewiß darf eine Ausführungsbestimmung, sofern nicht das betreffende Gesetz oder eine andere maßgebende Rechtsnorm Abweichen- des enthält, das Anwendungsgebiet des Gesetzes nicht erweitern, und ebenso ist anzuerkennen, daß dem ordentlichen Gericht nur in dem

gesetzlich festgestellten Umfang bürgerliche Rechtsstreitigkeiten entzogen werden können. Gegen diese Grundsätze verstößt aber die von der Revision bekämpfte Rechtsauffassung keineswegs. Da Pachtverträge über Kleingartenland nur mit Genehmigung der Verwaltungsstelle gekündigt werden können und insoweit der Rechtsweg ausgeschlossen worden ist, kann es nicht der Absicht der Gesetzgebung entsprechen haben, den Pächter zwar gegebenenfalls zur Räumung zu verpflichten, ihn aber auch in solchen Fällen unentschädigt zu lassen, wenn das, mochte auch das Räumungsverlangen als berechtigt anzuerkennen sein, dennoch der Billigkeit widersprechen würde. Das vorliegende, vorab dem sozialen Ausgleich dienende Gesetz kann nicht in diesem Sinne, sondern nur so verstanden werden, daß dem Verpächter in geeigneten Fällen zwar die Kündigung gestattet, aber auch eine gewisse Entschädigungspflicht auferlegt werden darf. Es ist nicht abzusehen, wie sonst endgültig ein billiger Ausgleich hergestellt werden könnte. Einen solchen abschließend herbeizuführen, bezweckt aber dieses Gesetz. Nicht eine Erweiterung, sondern eine Erläuterung des Gesetzes ist daher in dem oben wiedergegebenen Ausdruck der Reichsrichtlinien zu erblicken.

Somit liegt kein Verstoß gegen § 13 GVG. und keine gesetzeswidrige Anwendung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vor. Ebensovienig ersichtlich ist eine Verletzung des Art. 153 RVerf. Auch das Vorbringen, es sei unzulässig gewesen, dem Kläger, nicht aber den betreffenden Pächtern Entschädigung zuzubilligen, greift nicht durch. Wie sich aus § 5 des Gesetzes ergibt, geht dieses davon aus, daß auf der Pächterseite zunächst nicht der einzelne Kleinpächter steht. Dementsprechend ist ja auch im vorliegenden Rechtsstreit der Kläger vorgegangen, berechtigterweise die Belange seiner Mitglieder vertretend. Zum Ausgleich ihrer Schädigung ist die beanstandete Entscheidung bestimmt. Daß sie den hierfür in Aussicht genommenen Betrag nicht ihnen selbst, sondern schlechthin dem Kläger zugesprochen hat, mag vielleicht nicht ohne Bedenken sein. Da sie sich aber, wie ausgeführt, innerhalb der Zuständigkeitsgrenze hält, steht dem ordentlichen Richter keine sachliche Nachprüfung zu.