

56. Ist der Zwischenpächter dem Landeigentümer zur Zahlung des Wohnlaubenentgelts verpflichtet?

Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl. I S. 809) §§ 1, 2.

IV. Zivilsenat. Urf. v. 18. Februar 1937 i. S. Stadtgruppe R. der Kleingärtner im Reichsbund der Kleingärtner und Kleinsiedler Deutschlands e. V. (Wefl.) w. Frau Me. u. a. (Rf.). IV 288/36.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 23. Juni 1925 haben die Klägerinnen der Beklagten ihr Grundstück in B.-R. zur Weiterverpachtung zu kleingärtnerischer Nutzung verpachtet. Von den Unterpächtern sind darauf insgesamt 135 Wohnlauben errichtet worden, die ständig zu Wohnzwecken benutzt werden. Gemäß Anordnung des Oberbürgermeisters der Stadt B. vom 15. September 1935 sind hierfür je 5 RM. monatlich an den Verpächter zu entrichten, die sich bei besonderer Hilfsbedürftigkeit der Bewohner auf 3,50 RM. ermäßigen. Mit der Klage fordern die Klägerinnen deshalb von der Beklagten für die Zeit vom 1. Juli 1935 bis zum 29. Februar 1936 3500 RM. nebst Zinsen abzüglich am 4. Februar 1936 gezahlter 452,12 RM. Die Beklagte hat Unzulässigkeit des Rechtsweges eingewandt und geltend gemacht, Schuldner des Entgelts sei nicht sie, sondern der einzelne Dauermohner; ein Teil von ihnen könne auch die Ermäßigung auf 3,50 RM. verlangen. Gegen das der Klage stattgebende Urteil des Landgerichts hat sie Berufung eingelegt und außer Klageabweisung widerklagend die Feststellung begehrt, daß den Klägerinnen ihr gegenüber keinerlei Ansprüche auf Entgelt für die Wohnlaubenbenutzung zuständen. Das Kammergericht hat die Berufung unter Abweisung der Widerklage zurückgewiesen. Auch die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg aus folgenden

Gründen:

Dem Berufungsgericht ist zunächst darin beizutreten, daß für Ansprüche auf Zahlung des Entgelts für die Wohnlaubenbenutzung, wie sie hier im Streite sind, der Rechtsweg nicht ausgeschlossen ist, da nur die Festsetzung der Höhe des Entgelts durch das Gesetz zur

Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 der Verwaltungsbehörde übertragen ist (§§ 1, 2). Es ist ihm ferner auch darin zu folgen, daß für den gegenwärtigen Rechtsstreit dahingestellt bleiben kann, ob dem Gericht oder der Verwaltungsbehörde die Entscheidung darüber zusteht, inwieweit sich hier das Entgelt auf den Mindestsatz von 3,50 RM. je Monat und Wohnlaube ermäßigt, weil gemäß den getroffenen tatsächlichen Feststellungen die Klageforderung selbst dann nicht übersteht sein würde, wenn die Ermäßigung hinsichtlich aller Wohnlauben gefordert werden könnte.

Mit Recht hat aber auch das Berufungsgericht die Beklagte als die den Klägerinnen gegenüber zur Zahlung dieser Entgelte Verpflichtete betrachtet, obgleich sie nur Zwischenpächterin ist. Ebenso wie die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) — RGW. — selbst (vgl. Sokolowski-Mirels Das deutsche Kleingartenrecht § 5 RGW. Bem. 18 Nr. II) enthält auch das Gesetz zu deren Ergänzung vom 26. Juni 1935 keine besonderen Vorschriften für den Fall, daß zwischen dem Eigentümer des Pachtlandes und dem Pächter eine Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens als Zwischenpächter steht (§ 5 RGW.). Die Bestimmungen des Ergänzungsgesetzes gelten nun aber sowohl dann, wenn die Verwendung des Pachtlandes zu ständig zu Wohnzwecken benutzten Lauben im Pachtvertrag vorgesehen ist, wie dann, wenn der Pächter das Land bisher unberechtigt dazu gebraucht hat. Wenn das Gesetz nunmehr auch für die letztbezeichneten Fälle die Verpächter mit gewissen Einschränkungen verpflichtet hat, diese Benutzung zu dulden, und für beide Gruppen von Fällen gleichmäßig die Vorschriften der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung auch insoweit für anwendbar erklärt und Bestimmungen über die Bemessung des Entgelts hierfür getroffen hat, so kann vernünftigerweise nur angenommen werden, daß es damit hier wie dort lediglich regelnd in die bestehenden Pachtverhältnisse eingreifen, nicht aber nebensher davon unabhängige, auf die Wohnlaubenbenutzung allein bezügliche Schuldverhältnisse zwischen den Beteiligten schaffen und so wirtschaftlich zusammengehörige und für die natürliche Betrachtung eine Einheit darstellende Dinge künstlich trennen wollte. Da wo die

Benutzung des Pachtlandes zu ständig zum Wohnen benutzten Lauben bisher vertragswidrig war, ist daher durch das Gesetz das Pachtverhältnis auf diese Art der Benutzung des Pachtlandes erstreckt worden. Daß die gesetzliche Regelung zeitlich begrenzt ist, steht dem nicht im Wege; denn es ist, wie das Kammergericht zutreffend ausgeführt hat, recht wohl möglich, daß ein und dasselbe Pachtverhältnis für verschiedene Zeiten verschiedenen Inhalt hat. Die Annahme zweier, voneinander unabhängiger Schuldverhältnisse hingegen, wie sie die Revision vertritt, muß schon daran scheitern, daß eine Auflösung allein des Schuldverhältnisses über die dauernde Benutzung der Laube zum Wohnen tatsächlich zumeist undurchführbar wäre, da sich die Fortsetzung solcher Benutzung bei Fortbestand des Kleingartenpachtverhältnisses regelmäßig gar nicht verhindern ließe. Gegen die dargelegte Auffassung des Gesetzes läßt sich auch nicht die Bemerkung der amtlichen Gesetzesbegründung (Reichsanzeiger Nr. 155) verwerten, daß bisher schon von den ordentlichen Gerichten ein Entschädigungsanspruch der Verpächter nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung anerkannt worden sei. Denn die Begründung hebt ausdrücklich hervor, daß sich mit den allgemeinen Rechtsbehelfen des bürgerlichen Rechts allein in dem Zustand der Rechtsunsicherheit und starker Gegensätze zwischen den Verpächtern und den Laubenbesitzern keine ausreichende Abhilfe habe schaffen lassen; das weist darauf hin, daß der Gesetzgeber gerade einen anderen, geeigneteren Weg hat einschlagen wollen als jene Rechtspredung; als solcher bot sich ihm der schon von der Kleingartenordnung selbst zu verwandten Zwecken beschrittene einer Regelung innerhalb der bestehenden Pachtverhältnisse ohne weiteres dar. Das Gesetz selbst enthält entgegen der Meinung der Revision ebenfalls nichts, was darauf hindeutete, daß der von ihm den Verpächtern gewährte Anspruch auf Entgelt ein solcher aus ungerechtfertigter Bereicherung sein sollte; die für diese Ansprüche getroffene Regelung erscheint im Gegenteil mit einer solchen Auffassung von ihrem Wesen geradezu unvereinbar, da sie von den bürgerlich-rechtlichen Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung überhaupt nichts übernommen hat.

Entsprechendes muß nun auch für die Fälle der Zwischenhaltung einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder eines als gemeinnützig anerkannten Unternehmens zur Förde-

zung des Kleingartenwesens zwischen Landeigentümer und Kleingärtner im Sinne des § 5 RGO. gelten. Hier greift das Ergänzungsgesetz regelnd sowohl in die Unterpachtverhältnisse zwischen den Kleingärtnern und dem Zwischenpächter als auch in das Hauptpachtverhältnis zwischen diesem und dem Eigentümer des Pachtlandes ein. Dort, wo wie bei den Parteien bisher die Verwendung des Pachtlandes zu ständig bewohnten Lauben nicht Gegenstand der Pachtverträge war, werden Hauptpachtvertrag und Unterpachtverträge gleichmäßig nunmehr auf diese erstreckt. So wie der Zwischenpächter bis dahin schon nach der Kleingartenordnung neben der Pachtzinszahlung auch für jeden schuldhaften Mißbrauch des Pachtlandes durch die Unterpächter zu haften hatte (vgl. Sokolowski-Mirels Das deutsche Kleingartenrecht, RGO. § 5 Bem. 21 Nr. III d), muß er auch, nachdem den Unterpächtern durch das Ergänzungsgesetz der Weitergebrauch der bisher unberechtigt ständig zu Wohnzwecken benutzten Lauben gestattet worden ist, dem Verpächter für das nunmehr diesem hierfür zukommende Entgelt einstehen. Die gegenteilige Rechtsauffassung würde zu dem sicherlich vom Gesetzgeber nicht gewollten ungereimten Ergebnisse führen, daß die den Laubenbesitzern nun gestattete ständige Benutzung der Lauben zu Wohnzwecken im Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenpächter nach wie vor vertragswidrig bliebe mit allen daraus zwischen ihnen erwachsenden Rechtsfolgen. Gegen sie spricht ferner die Erwägung, daß dem Eigentümer bei der Einziehung des Entgelts unmittelbar von den Laubenbesitzern, die ihm häufig nicht einmal der Person nach bekannt sein werden, in vielen Fällen kaum überwindliche Schwierigkeiten entgegentreten würden, während dem Zwischenpächter hierfür weit bessere Hilfen zu Gebote stehen. Weiter ist, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, folgendes zu beachten: Eine öffentliche Körperschaft oder Anstalt und ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen, wie sie allein als Zwischenpächter in Betracht kommen, können bei Bedürftigkeit eines Kleingärtners weit leichter und schneller als der Landeigentümer die Hilfe der zur Unterbringung Obdachloser verpflichteten Stellen und die Vermittelung der Wohlfahrtsbehörden erlangen, wobei es belanglos ist, ob das Eintreten dieser Behörden, wie die Revision einwendet, einen Antrag des zu Unterstützenden voraussetzt. Ins Gewicht fallen muß schließlich, daß die Kleingartenordnung offensichtlich gerade

auch zum Schutze des Eigentümers vor Ausfällen an Pacht bei bedürftigen oder böswilligen Kleingärtnern eine Zwangsverpachtung nur an eine öffentliche Körperschaft oder Anstalt oder ein solches als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen vorgesehen hat; es ließe sich nicht rechtfertigen, dem Eigentümer hinsichtlich des Entgelts für die ständige Benutzung von Lauben zu Wohnzwecken, zu deren Duldung ihn das Ergänzungsgesetz verpflichtet, diese Sicherung zu versagen. Dem läßt sich nicht entgegenhalten, daß die Belastung mit dem Entgelt für eine solche Verwendung des Pachtlandes für die Zwischenpächter wirtschaftlich zu schwer sei. Denn es ist nicht einzusehen, weshalb sie diese nicht ebenso sollten tragen können wie die Verpflichtung zur Entschädigung des Eigentümers für die kleingärtnerische Nutzung des Pachtlandes. Wäre der Gesetzgeber anderer Ansicht gewesen, so würde er dem sicherlich — darin ist dem Berufungsgericht beizustimmen — durch eine ausdrückliche entsprechende Regelung Rechnung getragen haben. Eine solche findet sich in dem Ergänzungsgesetz aber nicht. Namentlich kann sie entgegen den Ausführungen der Revision nicht darin erblickt werden, daß das Gesetz den Anspruch auf das Entgelt dem Verpächter gibt. Daß damit auch da, wo eine Zwischenverpachtung vorhanden ist, nur der Landeigentümer gemeint sein könne und nicht auch der Zwischenpächter im Verhältnis zu den Unterpächtern, kann nicht zugegeben werden. Jene Bezeichnung des Berechtigten für das zusätzliche Entgelt spricht im Gegenteil entschieden dafür, daß der Anspruch vom Gesetz als ein solcher innerhalb eines schon ohnedies bestehenden kleingärtnerischen Pachtverhältnisses gedacht ist und daher beim Vorhandensein eines Zwischenpächters, wo unmittelbare pachtrechtliche Beziehungen zwischen dem Landeigentümer und dem Kleingärtner fehlen, von ihm in die beiden kleingärtnerischen Pachtverhältnisse zwischen jenem und dem Zwischenpächter und zwischen diesem und dem Kleingärtner eingefügt worden ist. Ob die geforderte Entschädigung ihrer Höhe nach der besonderen Lage der Beklagten als eines gemeinnützigen Unternehmens und bloßer Zwischenpächterin angemessen ist, kann hier nicht untersucht werden, da die von der Verwaltungsbehörde getroffene Festsetzung für die Gerichte bindend ist. Es kann auch nicht darauf ankommen, ob die Satzung der Beklagten den ihr durch das Ergänzungsgesetz auferlegten neuen Pflichten hinreichend Rechnung trägt; sollte das nicht der Fall sein, so muß sie eben ent-

sprechend geändert werden. Die Beklagte darf nicht unberücksichtigt lassen, daß die Zahlung des Wohnlaubenentgelts in aller Regel weniger dem Landeigentümer als dem Grundsteuerberechtigten zugute kommt und insoweit den Belangen der Allgemeinheit dient.

Auch im übrigen läßt das angefochtene Urteil keinen durchgreifenden Rechtsfehler erkennen. Durch die Zulassung der Feststellungswiderklage, die angesichts der angeblich rechtshängigen zweiten Leistungsfrage der Klägerinnen gegen die Beklagte vielleicht rechtlich bedenklich erscheinen könnte (vgl. RÖZ. Bb. 71 S. 68 [73]), ist die Beklagte nicht beschwert.