

23. Sind da, wo von der Zwangspacht Teilflächen ausgenommen worden waren, auf denen die Pächter Bohnlauben errichtet hatten, die aber wirtschaftlich zu den ihnen zu Kleingärtnerischer Nutzung überlassenen Ländereien gehörten, durch das Gesetz vom 26. Juni 1935 die Pachtverhältnisse auf diese Teilflächen ausgedehnt worden?

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

IV. Zivilsenat. Ur. v. 29. November 1937 i. S. §. u. a. (Bl.) w. Provinzgruppe Berlin der Kleingärtner (Bekl.). IV 200/37.

I. Landgericht Berlin.

Über Grundstücke der Kläger im Bezirk des Amtsgerichts W., auf denen sich die Kolonien „Gemütllicher Hase“ und „Gartenfreunde“ befinden, war auf Grund der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom Oberbürgermeister der Stadt Berlin zugunsten der Beklagten Zwangspacht verfügt und diese durch Beschlüsse vom 28. Juli und 8. Dezember 1934 bei der Kolonie „Gartenfreunde“ bis zum 31. Oktober 1939 und bei der Kolonie „Gemütllicher Hase“ bis zum 31. Oktober 1937 verlängert worden, jedoch mit der Bestimmung, daß davon die Grundflächen der dauernd bewohnten Lauben ausgenommen seien. Solche Lauben befinden sich in der Kolonie „Gemütllicher Hase“ 73, in der Kolonie „Gartenfreunde“ 66. Für diese Teilflächen hatte sich die Beklagte verpflichtet, von ihren Unterpächtern eine Anerkennungsg Gebühr von 10 RM. jährlich je Laube einzuziehen und an die Kläger abzuführen. Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 verlangten die Kläger mit Rücksicht auf dieses von der Beklagten eine anderweite Regelung und Erhöhung des Entgelts mit Schreiben vom 24. September 1935. Auf ihren gleichzeitigen Antrag an den Oberbürger-

meister der Stadt Berlin setzte dieser die Höchstentschädigung für die Benutzung der Grundstücke zu Wohnlauben auf 5 RM. monatlich je Laube fest. Die Beklagte lehnte jedoch die Entrichtung dieses von den Klägern mit Schreiben vom 4. Oktober 1935 geforderten Entgelts durch Brief vom 5. ds. Mts. ab unter Hinweis auf die nach ihrer Ansicht die Kläger auch jetzt noch bindende frühere Vereinbarung. Mit der Klage verlangen die Kläger deshalb die Beurteilung der Beklagten zur Zahlung von 4600 RM. als Teil des die Anerkennungsgebühren übersteigenden, auf die Kolonie „Gemütlicher Hofe“ entfallenden Gesamtbetrags dieser Entschädigungen für die Zeit vom 1. Oktober 1935 ab bis einschließlich März 1937, sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zur Entrichtung von 5 RM. monatlich je Wohnlaube auf dem Gelände der Kolonie „Gemütlicher Hofe“ auch für die folgenden Monate bis zum 31. Oktober 1937. Die Beklagte bestreitet ihre Verpflichtung zu solchen Zahlungen, weil die für die Wohnlauben benutzten Bodenflächen von der Zwangspacht ausgeschlossen seien und deshalb das Gesetz vom 26. Juni 1935 darauf nicht anwendbar sei, die Kläger aber auch im anderen Fall an die Abmachungen über die Entrichtung einer Anerkennungsgebühr gebunden geblieben seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die von den Klägern unmittelbar eingelegte Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Bei der Verlängerung der Zwangspachtverhältnisse im Juli und Dezember 1934 sind zwar die Grundflächen der dauernd zu Wohnzwecken benutzten Lauben nicht bloß nach dem Wortlaut, sondern gemäß der rechtlich nicht zu beanstandenden Feststellung des Landgerichts auch nach dem Sinne der Beschlüsse von der Zwangspacht ausgenommen worden. In dem Beschlusse vom 8. Dezember 1934 ist dies damit begründet, daß nicht kleingärtnerisch genutzte Flächen nicht in Zwangspacht genommen werden könnten, und dahin erläutert, hieraus könnten die Pächter keinerlei Rechte herleiten, vielmehr unterlägen die Rechtsverhältnisse hinsichtlich der bewohnten Flächen der Vereinbarung der Parteien und der Entscheidung der Gerichte. Gleichwohl gehen jene Beschlüsse offensichtlich davon aus, daß die Wohnlauben auch künftig in der bisherigen

Benutzung ihrer Bewohner bleiben würden; denn sonst hätten ihre Grundflächen von der Zwangspacht nicht ausgenommen zu werden brauchen, auch wird den Unterpächtern in den Beschlüssen insbesondere jede Überlassung von Lauben, womit nur Wohnlauben gemeint sein können, an Dritte verboten. Tatsächlich sind denn auch nach dem Vortrage der Parteien trotz des Ausschlusses der Wohnlaubenflächen von der Zwangspacht die Lauben von den Unterpächtern weiter zum Wohnen benutzt worden; die Kläger haben es geduldet und sich mit der Einziehung bloßer Anerkennungsgeldern für sie durch die Beklagte bei den betreffenden Unterpächtern begnügt, nach ihrer unbestrittenen Angabe, weil sie nach den tatsächlichen Verhältnissen es zu verhindern gar nicht in der Lage waren. Die Wohnlauben liegen mitten in den kleingärtnerisch genutzten Flächen und haben keine besonderen Zugänge, auch würden die Kläger mit einem Versuch, die Bewohner hinauszusetzen, bei den Behörden auf Schwierigkeiten gestoßen sein.

Nach der amtlichen Begründung des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 kann es aber nicht zweifelhaft sein, daß dieses auch für solche Fälle hat Abhilfe schaffen und den hier ebenfalls bestehenden Zustand der Rechtsunsicherheit und starker Gegensätze zwischen Verpächtern und Laubenbesitzern durch eine klare, den beiderseitigen Belangen gerecht werdende Regelung beseitigen wollen. Sachliche Gründe sind nicht ersichtlich, die es hätten rechtfertigen können, da von einem gesetzlichen Eingriff abzusehen, wo bei der Verlängerung der Zwangspacht wirtschaftlich zu den kleingärtnerisch genutzten Ländereien gehörige Teilflächen ausgenommen worden waren, weil sie schon vorher von den Pächtern zur Errichtung dauernd bewohnter Lauben verwendet worden waren und, da daran nichts geändert werden sollte, ihre Bestimmung zu kleingärtnerischer Nutzung nicht in Frage kommen konnte. Alles sprach vielmehr dafür, diese Fälle genau so zu regeln wie die anderen, wo die Pächter während der Dauer des bestehenden Zwangspachtverhältnisses auf Teilen der ihnen zu kleingärtnerischer Nutzung überlassenen Ländereien Dauerwohnlauen errichtet hatten. Entgegen der Ansicht des Landgerichts und der vom Kammergericht in dem Urteil 17 U 3039/36 vom 7. Oktober 1936 (Grundeigentum 1936 S. 1079) vertretenen Auffassung muß das Gesetz deshalb, da sein Wortlaut nicht entgegensteht, dahin ausgelegt werden, daß

es die bestehenden Pachtverhältnisse nicht bloß da, wo die Pächter das ihnen zu kleingärtnerischer Nutzung zugewiesene Land während des Pachtverhältnisses vertragswidrig teilweise zur Errichtung von Wohnlauben verwendet hatten, auf einen solchen Gebrauch erstreckt, sondern sie auch auf diese Teilflächen ausgedehnt hat, wo die Pächter Lauben dauernd zum Wohnen benutzten, deren Grundflächen zwar, weil die Lauben schon bei Beginn des Zwangspachtverhältnisses darauf standen, von der Zwangspacht ausgenommen worden waren, wirtschaftlich jedoch zu dem zu kleingärtnerischer Nutzung überlassenen Lande gehörten. Und zwar muß das aus den in dem Urteil des erkennenden Senats vom 18. Februar 1937 IV 288/36 (RGZ. Bd. 153 S. 361) dargelegten Gründen gleichmäßig von dem Hauptpachtverhältnisse zwischen den Grundeigentümern und dem Zwischenpächter, wie von den Unterpachtverhältnissen zwischen diesem und den Laubenbewohnern gelten.

Nun meint die Beklagte freilich, daß selbst dann die Klagenansprüche nicht gerechtfertigt seien, weil die Kläger jedenfalls an die Vereinbarung über die Entrichtung von Anerkennungsgebühren gebunden seien. Das ist jedoch rechtsirrig. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Pachtzinsabreden, die vor dem Inkrafttreten des Ergänzungsgesetzes für die Wohnlauben getroffen waren, auch gegenüber den behördlichen Festsetzungen von Höchstentschädigungen für diese in Geltung geblieben sind. Denn die den Klägern bislang gezahlten Anerkennungsgebühren waren gerade keine Pachtzinse; sie gründeten sich darauf, daß die Wohnlaubenflächen ohne Berechtigung auf Grund bloßer Duldung benutzt wurden, während der Pachtzins ein Entgelt für die Gewährung des Rechts zu zeitweiliger Benutzung darstellt. Ein solches Recht aber haben die Pächter erst durch das Ergänzungsgesetz erhalten.