

2383 854

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 14 Ch; HessAufbauG vom 25. Oktober 1948, GVBl 139,
§ 12

Über die Enteignung des Pachtrechtes eines Kleingartenver-
eins.

BGH, Urt. v. 11. Mai 1959 - III ZR 18/58 - OLG Frankfurt (Main)

III ZR 18/58

V e r k ü n d e t

am 11. Mai 1959
Fieser, Justizangest.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED], vertreten durch ihren Magistrat,
Beklagten, Berufungsklägerin, Anschlußberufungsbe-
klagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kleingärtnerverein B [REDACTED] e.V., vertreten durch
seinen Vorsitzenden, Ernst B [REDACTED] in F [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Mai 1959 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter
Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Arndt und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
(Main) vom 19. Dezember 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Im Jahre 1918 pachtete der Kläger, ein Kleingärtnerverein, von der beklagten Stadt ein Gelände von rund 16.000 qm, auf dem seine Mitglieder Kleingärten anlegten. Im Jahre 1955 benötigte die Beklagte das Gelände für den Erweiterungsbau eines städtischen Krankenhauses und kündigte deshalb das Pachtverhältnis im März 1955 zum 1. Juli 1955. Auf den Einspruch des Klägers verzichtete die Beklagte auf Durchführung des Kündigungsverfahrens und hob das Pachtrecht durch Beschluß vom 13. Juni 1955 im Wege der Enteignung gemäß § 12 des Hessischen Aufbaugesetzes auf. Sie setzte die an den Kläger zu zahlende Entschädigung auf den dreifachen Jahresbetrag der Pacht fest, nämlich 1183,80 DM. Die Beklagte stellte später dem Kläger anderes Gelände zur Anlegung neuer Kleingärten zur Verfügung und unterstützte ihn mit Sachwerten und geldlichen Zuschüssen.

Der Enteignungsbeschluß enthielt gleichzeitig die vorläufige Besitzeinweisung für die Beklagte. Ende 1955 verlangte die Stadt die Räumung bis Anfang Januar 1956, weil die Bauarbeiten beginnen sollten. Im Januar 1956 nahm dann die Beklagte die Anlage in Besitz und ebnete das Gelände ein.

Ein Sachverständiger ermittelte in einem Beweissicherungsverfahren folgende betroffene Werte:

Eigene Anlagen des Vereins, insbesondere
Umzäunung, Gemeinschaftshalle und Wasser-
leitung:

6.993,-- DM

Gartenhäuser, Hütten, Betonbodenplatten
und Einfriedigungen der einzelnen Klein-
gärten:

1.692,70 DM

Aufwuchs (Bäume, Sträucher, Pflanzen)
der einzelnen Kleingartenbesitzer:

9.446,45 DM
18.132,15 DM

Der Kläger verlangt Ersatz dieser Beträge als angemessene Entschädigung, weil der Verein und seine Mitglieder diese Werte durch die Enteignung verloren hätten. Er meint, dabei seien die von der Stadt gewährten zinslosen Darlehen und Zuschüsse mangels entsprechender Vereinbarung nicht anzurechnen. Er hat im zweiten Rechtszug Erklärungen von 44 Mitgliedern vorgelegt, wonach diese den Kläger ermächtigt haben, ihre Ersatzansprüche im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen. Die Vereinsmitglieder hätten eigene Ansprüche, weil die Enteignung sie unmittelbar betroffen und die Beklagte auch rechtswidrig in ihr Eigentum eingegriffen habe. Der Kläger hat zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung weiterer 16.394,55 DM zu verurteilen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und insbesondere vorgetragen: Der ursprüngliche formularmäßige Pachtvertrag habe die Entschädigung des Pächters für den Fall einer vorzeitigen Vertragsauflösung auf den dreifachen Jahrespachtbetrag beschränkt. Das ergebe sich auch aus ähnlichen Verträgen späterer Jahre. Danach sei die gewährte Entschädigung angemessen, zumal auch die weiteren Leistungen der Stadt zu berücksichtigen seien. Der Kläger hätte als Pächter stets mit einer späteren Beseitigung seiner Anlagen rechnen müssen. Die einzelnen Vereinsmitglieder hätten keine Ansprüche, da das Enteignungsverfahren sich nur gegen den Verein gerichtet habe, auch der Aufwuchs nach den Verträgen Eigentum der Stadt sei und die Enteignung des Pachtvertrages die Beendigung der Unterpachtverträge bewirkt habe, ohne daß die Unterpächter Ersatzansprüche gegen den Kläger hätten. Dem Kläger und seinen Mitgliedern habe es auch freigestanden, außer dem Aufwuchs ihre Anlagen und Einrichtungen wegzunehmen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger

den Wert seiner eigenen zurückgebliebenen Anlagen unter Anrechnung der im Enteignungsbeschuß festgesetzten Entschädigung zu zahlen, nämlich 5.809,23 DM. Das Berufungsgericht hat die dagegen eingelegte Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Berufung des Klägers die Stadt zur Zahlung von 7.375,90 DM verurteilt, nämlich zur Erstattung des Wertes seiner eigenen Anlagen (nämlich 6.993 DM) sowie des Wertes der Gartenhütten und Betonplatten der Mitglieder (1.566,70 DM, beides vermindert um die im Enteignungsbeschuß festgesetzte Entschädigung von 1.183,80 DM); daneben hat das Berufungsurteil den Anspruch auf Ersatz des durch Verlust des Aufwuchses den Vereinsmitgliedern entstandenen Schadens dem Grunde nach aus dem Gesichtspunkt der Bereicherung voll für gerechtfertigt erklärt. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Abweisungsantrag weiter verfolgt. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Der Revision ist der Erfolg nicht zu versagen.

I.

Der Kläger macht eigene Ansprüche und nach seinem Vortrag im zweiten Rechtszug auch Ansprüche seiner Mitglieder kraft einer Ermächtigung geltend. Das Berufungsgericht hat die darin liegende Klagänderung zugelassen und das für eine solche gewillkürte Prozeßstandschaft verlangte "eigene Interesse" bejaht, weil die Maßnahmen der Beklagten "auch den Kläger selbst in seinem Bestand beeinträchtigt" hätten.

Die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung eines

fremden Rechts ist ohne Abtretung des Rechts zulässig; die Zivilprozeßordnung erwähnt sie ausdrücklich (§§ 54, 56 ZPO). Die Rechtsprechung verlangt allerdings ein eigenes Interesse des Klägers (BGH LM Nr. 6 ZPO § 50). Dieses eigene Interesse ist hier schon deshalb zu bejahen, weil ein Kleingärtnerverein auf Grund des zu seinen Mitgliedern bestehenden Rechtsverhältnisses verpflichtet ist, deren Rechte im Falle einer Enteignung wahrzunehmen (vgl. RGZ 35, 256). Der Verein muß seine Mitglieder insbesondere über eine bevorstehende Enteignung und den Fortgang des Verfahrens unterrichten, muß dafür sorgen, daß die Mitglieder in ihrer Eigenschaft als Unterpächter zum Enteignungsverfahren hinzugezogen und ihre Rechte bei Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt werden; nach § 41 Abs. 4 des Hessischen Aufbaugesetzes kann auch die Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung von Pachtrechten zusammen mit der Hauptentschädigung oder gesondert festgesetzt werden. Bei Versäumung dieser Pflichten macht sich der Verein u. U. seinen Mitgliedern gegenüber ersatzpflichtig, so daß es in seinem Interesse liegt, daß er in einem Rechtsstreit über die Enteignungsentschädigung auch die Rechte seiner Mitglieder vorsorglich wahrnimmt.

Gegen die Klagebefugnis des Klägers bestehen demnach keine Bedenken.

II.

Die Ansprüche des Vereins aus eigenem Recht hat das Berufungsgericht in Höhe von weiteren 5.809,20 DM zugesprochen und dazu insbesondere folgendes ausgeführt:
Der Enteignungsbeschluß habe das Pachtverhältnis aufgehoben,

das mangels Genehmigung der Verwaltungsbehörde unkündbar gewesen sei. Die Behauptung, der Kläger habe von vornherein auf eine höhere Entschädigung als die dreifache Jahrespacht verzichtet, sei unerheblich, weil auf derartige öffentlich-rechtliche Entschädigungsansprüche nicht verzichtet werden könne. Die Behauptung sei auch nicht erwiesen, weil der Hinweis auf ähnliche Verträge den vollgültigen Beweis nicht ersetzen könne. Die weiteren Leistungen der Stadt könnten nicht angerechnet werden; insoweit sei das Vorbringen der Beklagten widerspruchsvoll, da sie einmal vortrage, dem Kläger stehe kein weiterer Anspruch zu, und trotzdem geleistet haben wolle, um eine weitere Verpflichtung zu erfüllen. Der Enteignungsbeschluß sehe auch keine weitere Entschädigung vor, die im übrigen eine Geldleistung sein müßte. Die Höhe der Entschädigung ergebe sich aus dem Zeitwert der im Eigentum des Klägers stehenden Anlagen, nämlich Umzäunung, Gemeinschaftshalle und Wasserleitung (6.933 DM vermindert um 1.183,80 DM).

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht hat Beweisregeln und privatrechtliche Rechtsbegriffe verkannt sowie den Parteivortrag unvollständig gewürdigt. Deshalb muß das Urteil aufgehoben werden. Dann kann dahingestellt bleiben, ob auch die Rügen fehlerhafter Anwendung des Hessischen Aufbaugesetzes zur Aufhebung führen müßten. (vgl. dazu BGHZ 9, 242/245; 13, 378; LM Nr. 44 zu ZPO § 549).

Das Berufungsgericht hat insbesondere Beweisregeln verkannt: Die Beklagte hatte behauptet, daß ihr Vertrag mit dem Kläger aus dem Jahre 1918, der durch die Kriegssereignisse abhanden gekommen ist, ein Formularvertrag gewesen sei und die Bestimmung enthalten habe, daß im Falle einer vorzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses der Pächter als Entschädigung

nur den dreifachen Jahresbetrag der Pacht und darüber hinaus keinerlei Entschädigung erhalte. Die Beklagte hatte zum Beweise dafür verschiedene Verträge mit anderen Kleingartenvereinen F[] und weitere Verträge mit dem Kläger über andere Ländereien aus der Zeit zwischen 1917 und 1932 vorgelegt, die alle dieselbe Bestimmung enthielten. Diese Tatsachen waren sogar unstrittig. Das Berufungsgericht durfte über diese Tatsachen nicht mit der Erwägung hinweggehen, ein solcher Hinweis auf andere Verträge "könne den vollgültigen Beweis nicht ersetzen" und damit sei "keinerlei Beweis erbracht". Das war schon deshalb unrichtig, weil jede Partei eine beweispflichtige Tatsache auch dadurch beweisen kann, daß sie Hilfstatsachen (Indizien) beweist, die einen zwingenden Schluß auf die Haupttatsache zulassen. Im vorliegenden Fall griffen zudem die auch im Vertragsrecht anwendbaren Grundsätze über den Beweis des ersten Anscheins durch: Danach kann ein Beweis als erbracht angesehen werden, wenn typische Tatbestände nach der Erfahrung des Lebens auf eine bestimmte Ursache hinweisen und in einer bestimmten Richtung zu verlaufen pflegen; allerdings muß es sich um typische Geschehensabläufe handeln, bei denen wegen des typischen Charakters die Umstände des Einzelfalles für die Beurteilung ohne besondere Bedeutung sind und bei denen die eingetretene Wirkung nach allgemeiner Erfahrung auf eine bestimmte Ursache hinweist (BGHZ 7, 200; 8, 344; LM Nr. 26 zu ZPO § 286 C). Im vorliegenden Fall hatte die Stadt unstrittig stets Formularverträge für die Beurkundung der Pachtverträge mit Kleingartenvereinen benutzt. Wenn diese Formularverträge in allen Jahren vor und nach dem hier maßgeblichen Jahr 1918 immer dieselbe Bestimmung für die Entschädigung des Pächters bei Vertragsauflösung enthalten, entsprach es dem typischen Ablauf der Verwaltung, daß die Beklagte auch im vorliegenden

Fall das gleiche Formular verwandt und dabei dieselbe Vereinbarung getroffen hatte. Damit hatte die Beklagte ihrer Beweispflicht genügt und es wäre Sache des Klägers gewesen, nunmehr Tatsachen zu beweisen, die die Möglichkeit eines anderen Ablaufs näherückten.

Das Berufungsgericht hat bei der Würdigung dieser Vertragsbestimmung ferner den Parteivortrag der Beklagten verkannt, wenn das angefochtene Urteil ihn dahin auffaßt, damit habe die Beklagte die Vereinbarung eines Verzichtes behaupten wollen. Die Beklagte hatte mit ihrem Hinweis auf diese Vertragsbestimmung nur dargelegt, daß eine derartige Abrede bei der Ermittlung des angemessenen Wertes des von der Enteignung betroffenen Pachtrechtes von Bedeutung sei. Die in diesem Zusammenhang vom Oberlandesgericht vertretene Auffassung, auf Entschädigungsansprüche könne nicht verzichtet werden, ist nicht richtig. Die Beteiligten können jederzeit - auch im voraus - durch eine freie Vereinbarung - vorausgesetzt, daß sie nicht an § 138 BGB scheitert - die Entschädigung begrenzen und modifizieren; die Enteignungsgesetze sehen regelmäßig vor, daß sich die Beteiligten über die Höhe der Enteignungsentschädigung gütlich einigen können, teilweise hat der Festsetzung der Entschädigung der Versuch, eine gütliche Einigung unter den Beteiligten herbeizuführen, vorauszugehen.

Die erwähnte Vereinbarung über die Entschädigung des Pächters in dem Vertrag der Parteien hatte wesentliche Bedeutung nach folgender Richtung: Nach § 12 Abs. 2 des Hessischen Aufbaugesetzes kann im Wege einer Enteignung auch die Aufhebung oder Beschränkung von Miet- oder Pachtverträgen erfolgen; Miet- und Pachtschutzbestimmungen finden insoweit keine Anwendung. Auch diese Enteignung durch vorzeitige Aufhebung von Pachtrechten darf nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen (§§ 12 Abs. 1, 41 Abs. 1 und 4

des Hessischen Aufbaugesetzes), wie sie auch Art. 14 GG vorsieht.

Die Enteignungsentschädigung ist ein Wertausgleich für das Sonderopfer, das der Betroffene erbracht hat; dabei wird regelmäßig nur der Substanzwert entschädigt und kein Schadensersatz geleistet (BGHZ 6, 270/292; 11, 156; 15, 23; 19, 1). Bei der Aufhebung von Pachtrechten im Wege der Enteignung kann der Pächter daher nur Ersatz für den Verlust seines Pachtrechtes verlangen. Der Wert dieses Rechtsverlustes ist danach zu ermitteln, welche Vermögensnachteile der Pächter dadurch erleidet, daß er den Vertrag nicht mehr fortsetzen kann. Für den Wert des Pachtrechtes ist nicht maßgeblich, welche Aufwendungen der Pächter während seiner Pachtzeit für das Grundstück erbracht hat (Eger, Pr. EnteignungsG. 3. Aufl. 1911 S. 435 bis 443; RGZ 68, 116; vgl. auch BGHZ 26, 248).

Es war demnach unrichtig, als Enteignungsentschädigung nur den Wert der auf dem Pachtland zurückgelassenen Sachwerte des Vereins festzusetzen. Das Berufungsgericht mußte vielmehr den Wert des Pachtrechtes selbst ermitteln. Im Gegensatz zur Annahme des Berufungsgerichts handelt es sich bei diesem Pachtrecht um ein kündbares Recht, also um ein vorübergehendes Nutzungsrecht. Zwar galt für den Kläger die Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944 (RGBl I 347), wonach der Vertrag auf unbestimmte Zeit verlängert war, doch war eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Insbesondere war eine Kündigung durch die Beklagte nach § 1 e mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dann zulässig, wenn das Grundstück aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls dringend benötigt wurde und die geplante Anlage an anderer Stelle nur mit wesentlichen Nachteilen auszu-

führen war. Das berücksichtigen auch die Kleingärtner am Rande einer Großstadt bei allen ihren Planungen und Maßnahmen. Ein Kleingartenpächter nimmt bei einer nach langen Jahren erzwungenen Räumung den Verlust mancher Aufwendungen hin, weil er dafür in den vergangenen Jahren vielfache Vorteile gehabt, also seine Aufwendungen amortisiert oder erstattet erhalten hat. Die vielfachen Vorteile und Erleichterungen, die die Kleingärtner haben, ergeben sich nur zum Teil aus den Bestimmungen der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl I 1371).

Der Enteignungsbeschluß betraf zunächst nur das Hauptpachtrecht des klagenden Vereins. Dieser ist ein gemeinnütziges Unternehmen, da Kleingartenland nur an solche Vereine als Zwischenpächter abgegeben werden darf (§ 3 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung). Der Kläger hat selbst vorgetragen, daß er aus der Weiterverpachtung an seine Mitglieder keinen Gewinn gezogen und in den langen Jahren seiner Pacht keinerlei Vermögen angesammelt habe. Der Kläger war auch nach der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung verpflichtet, das Land an Kleinpächter zu vorgeschriebenen geringen Pachten zu überlassen. Das eigene vermögensrechtliche Interesse des klagenden Vereins am Fortbestand des Pachtvertrages, das ein wesentlicher Maßstab für die Bemessung der Enteignungsentschädigung ist, war daher sehr gering.

Die Vereinbarung im Pachtvertrag, daß bei einer vorzeitigen Aufhebung des Vertrages der Pächter eine Entschädigung bis zum dreifachen Betrag einer Jahrespacht erhalten sollte, galt nach seinem Wortlaut allerdings nicht unmittelbar für den Fall einer Enteignung, sondern für den Fall einer Kündigung,

weil auch bei einer Kündigung eines Kleingartenvereins der Pächter nach § 3 der Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944 Anspruch auf eine angemessene Entschädigung hat. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Kündigung, sondern um eine Enteignung. Trotzdem war die erwähnte Vertragsbestimmung für die Errechnung der Enteignungsentschädigung von Bedeutung. Denn eine solche Parteiabrede und eine offenbar seit Jahrzehnten mit Billigung der Aufsichtsbehörde geübte Verwaltungspraxis zeigen die wirtschaftliche Bedeutung eines solchen Pachtrechtes. Der Wert eines vertraglich gewährten vorübergehenden Nutzungsrechtes wird am deutlichsten durch die Bewertung erkennbar, die die Parteien selbst in dem Vertrag vorgenommen haben. Durch die vorherige Festlegung der Bewertung des Pachtrechtes für den Fall einer Auflösung haben die Parteien nicht nur den wirtschaftlichen Wert erkennbar gemacht, sondern gleichzeitig das Objekt umrissen, auf das sich die Enteignung bezog. Die Ermittlung einer angemessenen Enteignungsentschädigung hat stets nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Diese wirtschaftliche Betrachtungsweise ergibt im vorliegenden Fall, daß kein großer Unterschied zwischen der Auflösung des Pachtvertrages durch Kündigung und durch Enteignung bestehen kann, weil auch die Kündigung ähnlich wie eine Enteignung nach den bereits erwähnten Bestimmungen nur aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erfolgen durfte. Deshalb muß nach Auffassung des Senats die erwähnte Parteiabrede auch für die Bemessung der Entschädigung für die Aufhebung des Pachtrechts im Wege der Enteignung im Grundsatz maßgebend sein.

Das schließt nicht aus, daß infolge Besonderheiten des Einzelfalles dieser im Vertrag vorgesehene Entschädigungsbetrag abgeändert wird. Eine Erhöhung wäre insbesondere angemessen,

wenn sich nach Abschluß des Pachtvertrages der Wert des Pachtrechts dadurch erhöht hätte, daß ein zunächst frei kündbares Recht sich infolge einer Änderung der Gesetzgebung und insbesondere durch Einführung von Kündigungsschutzbestimmungen zum Vorteil des Pächters erheblich verändert hätte. Der Tatrichter wird zu prüfen haben, ob dieser Gesichtspunkt hier durchgreift. Dabei ist jedoch zu beachten, daß es einen Kündigungsschutz schon seit der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 gab, die eine Kündigung nur aus wichtigen Gründen gestattete. Die Kündigungsschutzverordnung vom 27. November 1939 (RGBl I 1966) schloß zwar eine Kündigung fast vollständig aus, doch erkannte man bald, daß das gegen die wohlverstandenen Interessen der Kleingärtner verstieß, weil nunmehr fast niemand mehr Land als Kleingärten verpachten wollte. Deshalb wurden die Kündigungsschutzbestimmungen bald wieder gelockert (VO vom 23. Mai 1942 - RGBl I 341 und vom 15. Dezember 1944 - RGBl I 347). Anscheinend haben aber die Stadt und die Kleingartenvereine allen diesen Änderungen keine besondere Bedeutung beigelegt und keine Veranlassung gefunden, die erwähnte Vertragsbestimmung zu ändern.

Bei der Bewertung der Enteignungsentschädigung ist weiter zu berücksichtigen, wie weit der klagende Verein durch die Enteignung sonstige Werte eingebüßt hat, insbesondere durch Verlust von Anlagen, die er nicht entfernen konnte. Der Sachverständige hat als Wert solcher Anlagen des Vereins, insbesondere der Gemeinschaftshalle, der Wasserleitung und Umzäunung, einen Betrag von 6.993 DM ermittelt. Dieser Betrag kann nicht ohne weiteres in voller Höhe als Enteignungsentschädigung zugebilligt werden. Bei der Enteignung eines zeitlich begrenzten

Nutzungsrechtes kann der Betroffene Umzugskosten oder ähnliche Kosten für die Verlegung einer Betriebs- oder Wohnstätte dann nicht erstattet verlangen, wenn er als Mieter oder Pächter diese Kosten ohnehin irgendwann zu tragen gehabt hätte. Die Schäden, die ein Eigentümer bei einer Enteignung nicht ersetzt verlangen kann, sind regelmäßig auch einem enteigneten Pächter nicht zu erstatten. Deshalb können Bedenken bestehen, die Kosten für die Abnahme oder Neuaufrichtung eines Zaunes oder ähnlicher beweglicher Anlagen im Falle einer Enteignung zu erstatten. Auch hier hatte der klagende Verein die vorerwähnten Einrichtungen auf ein Pachtgrundstück gebracht, also in Kenntnis dessen, daß er bei Ablauf der Pachtzeit zur Wegnahme dieser Einrichtungen nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet war. Das kann trotz des weitgehenden Kündigungsschutzes für Kleingärtner auch im vorliegenden Fall gelten, weil es sich um Kleingärten am Rande einer Großstadt handelte, deren Wachstum erfahrungsgemäß noch nicht abgeschlossen ist. Wie wahrscheinlich oder unwahrscheinlich im vorliegenden Fall eine Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Beklagte war und ob in Rücksicht darauf die mit der Enteignung notwendig werdende Entfernung der vom Kläger erstellten Anlagen ein zu entschädigendes Opfer darstellt, wird der Tatrichter zu würdigen haben.

Die Beklagte hatte auch den Kläger rechtzeitig aufgefordert, sein Eigentum wegzuschaffen. Der Kläger hatte diese Aufforderung nicht befolgt, weil diese Wegnahme für ihn nach seinem Vortrag keinen praktischen Wert gehabt habe; die Anlagen hätten einen Wert nur an Ort und Stelle besessen. Diesen Sachverhalt mußte das Berufungsgericht darauf prüfen, ob und in wie weit darin eine Eigentumsaufgabe lag, weil die Kleingärtner vielleicht

bewußt eine Vernichtung dieser zurückgelassenen Sachen bei der erwarteten Einebnung des Geländes hingenommen hatten. Für die Bemessung der Entschädigung für die genannten Sachwerte kann außerdem erheblich sein, ob der Kläger sie ohne besondere Schwierigkeiten mitnehmen und anderweitig verwerten konnte, notfalls nach vorübergehender Einlagerung in gemieteten Räumen. An den dazu im einzelnen notwendigen Feststellungen fehlt es bisher. Überdies war auch hier zu erwägen, ob der Verein infolge der mannigfachen Vergünstigungen, die er als Kleingartenpächter genoß, nicht in den langen Jahren der Benutzung seiner Anlagen die Aufwendungen voll abgeschrieben oder ausgenutzt hatte. Jedenfalls war es hier Sache des Patrichters, nach Ermittlung aller Umstände festzustellen, wieweit ein "Substanzverlust" eingetreten war, für den er unter Anwendung des § 287 ZPO die angemessene Entschädigung zu ermitteln hatte.

Endlich war bei der Enteignungsentschädigung für die Enteignung des Pachtrechtes des Vereins möglicherweise zu berücksichtigen, daß die Beklagte dem Kläger nach kurzer Zeit Ersatzland zur Verfügung gestellt hatte. Erkennbar hat die Beklagte diese Maßnahme zur Unterstützung und Förderung des Kleingartenwesens aus den Erwägungen getroffen, die die öffentliche Hand überhaupt veranlassen, die Haltung von Kleingärten zu fördern; das geschieht aus Gründen der Gesundheitspflege und aus wirtschaftlichen, sozialpolitischen und ernährungswirtschaftlichen Erwägungen, um insbesondere den Großstädtern eine Verbindung zur Natur zu verschaffen. § 3 der Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944 sieht deshalb vor, daß bei Kündigungen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls dem Pächter neben der angemessenen Entschädigung auch geeignetes Ersatzland zu gewähren ist. Diese Bestimmung gilt nicht für Enteignung nach

dem Hessischen Aufbaugesetz (§ 42); die Beklagte hat hier ohne Verpflichtung dem Kläger nach der Wegnahme seines Kleingartengeländes neues Land aus städtischem Besitz verschafft, um ihm die Fortführung seiner Tätigkeit zu ermöglichen. Der Kläger hat zugestanden, daß er dieses Land im Herbst 1956 erhalten und zunächst ohne schriftlichen Vertrag "in Pacht genommen" hat, weil es vor der gärtnerischen Nutzung aufgeschlossen werden mußte. Zwar hat die Beklagte durch die Gewährung von Ersatzland die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Barentschädigung nicht getilgt, weil es insoweit an einer Einigung der Parteien fehlt. Wenn die Beklagte aber im Zusammenhang mit der Enteignung des Kleingartenpachtlandes dem betroffenen Kleingärtnerverein alsbald anderes städtisches Gelände zu demselben Zweck zur Verfügung gestellt hat, muß diese Tatsache bei der Errechnung der angemessenen Entschädigung für die Verluste des Vereins berücksichtigt werden. Das folgt einmal aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung und ist ferner deshalb angemessen, weil dann die Beklagte durch die Gewährung des Ersatzlandes bewirkt hat, daß - bei der im Enteignungsrecht notwendigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise - dem Kläger die Ausübung seines Vereinszweckes durch Verpachtung von Kleingärten nur vorübergehend bis zur Erschließung des neuen Pachtlandes entzogen war. Anders lägen die Dinge, wenn die Beklagte dem Kläger das neue Pachtland ohne Rücksicht auf die vorangegangene Enteignung zugeteilt haben sollte, es also zur Förderung des Kleingartenwesens an den Kläger (oder einen anderen Kleingärtnerverein) auch dann vergeben hätte, wenn die Enteignung nicht durchgeführt worden wäre.

III.

Den Mitgliedern des Vereins hat das Oberlandesgericht eine Entschädigung für ihre Gartenlauben und Platten sowie für

den Aufwuchs zugesprochen.

1) Den Ersatzanspruch für die Gartenlauben und Platten hat das Berufungsgericht aus § 823 Abs. 1 BGB in Höhe von 1.566,70 DM für begründet erklärt, weil die Stadt auf Grund der vorläufigen Besitzeinweisung zur Zerstörung des Eigentums der Kleingärtner nicht berechtigt gewesen sei und das hätte wissen müssen. Es ist aber gerade die Frage, ob die Stadt "als vorläufig Eingewiesene" wie der eingewiesene Private den Pächtern gegenüber gehandelt hat oder ob sie nicht im Rahmen eines auch gegen die Kleingärtner gerichteten Enteignungsverfahrens handelte. Im letzteren Fall handelten die Bediensteten der Stadt zur Durchführung eines Enteignungsvorhabens in Ausübung eines ihnen anvertrauten Amtes, so daß eine Haftung der Stadt immer nur nach § 839 BGB und Art. 34 in Frage kam. Das danach erforderliche Verschulden der Beklagten entfiel möglicherweise bereits deshalb, weil sie ohne Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt annehmen durften, die Kleingärtner legten auf die in den Kleingärten zurückgelassenen Sachen keinen Wert mehr, hätten also insoweit das Eigentum aufgegeben oder seien mit der Vernichtung einverstanden. Nach den Unterpachtverträgen endeten die Pachtverträge der Kleingärtner mit Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses; das folgt auch aus § 20 des Hessischen Aufbaugesetzes. Nach den Feststellungen wußten die Kleingärtner seit einem Jahr, daß sie räumen mußten und daß das Gelände für den Krankenhausneubau eingeebnet werden sollte. Die Beamten durften ferner davon ausgehen, daß der Verein seine Mitglieder rechtzeitig davon unterrichtet hatte, daß Anfang 1956 die Bauarbeiten beginnen sollten. Wenn die Kleingärtner dann trotzdem Betonplatten auf ihren Gartenwegen, kleinere Einbauten und abgewohnte Gartenlauben zurückließen, konnte die Beklagte glauben, daß die Kleingärtner das Eigentum aufgegeben

hatten, zumal nach dem Gutachten des Sachverständigen viele der Gartenhäuser nur noch Brennholzwert hatten.

Das bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung, weil der Kläger für seine Mitglieder nur Ansprüche wegen eines Substanzverlustes geltend macht, und die Entschädigung für solche Substanzverluste nach Enteignungsgrundsätzen ohne Rücksicht auf Verschulden verlangt werden kann.

Allerdings hatte die Stadt nach den bisherigen Feststellungen die einzelnen Pächter am Enteignungsverfahren nicht beteiligt und ihnen den Beschluß über die Besitzeinweisung nicht zugestellt. Das verstieß gegen §§ 16 und 18 des Hessischen Aufbaugesetzes. Deshalb kann sich die Beklagte den Pächtern gegenüber zur Rechtfertigung ihres Verhaltens nicht auf den Besitzeinweisungsbeschluß berufen. Aber die Stadt hat sich den Unterpächtern gegenüber verhalten, wie wenn sie gegen diese ein Enteignungsverfahren durchgeführt hätte. Nach allgemeinen Grundsätzen des Enteignungsrechts hat derjenige, dem die öffentliche Gewalt im öffentlichen Interesse ein Sonderopfer abverlangt, Ansprüche auf Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen auch dann, wenn dieser Eingriff rechtswidrig ist; dem rechtmäßigen enteignenden Eingriff steht der rechtswidrige enteignungsgleiche Eingriff stets gleich (vgl. DRiZ 1958, 167). Die Vereinsmitglieder können deshalb Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen wegen der Auswirkungen der Enteignung auf ihre Sachwerte auch ohne förmliche Beteiligung am Verfahren und ohne verwaltungsmäßige Festsetzung schon nach Art. 14 GG verlangen.

Bei der Höhe der Entschädigung für die den einzelnen Kleingärtnern unabhängig von den Schäden am Aufwuchs entstandenen

Substanzverluste (Gartenhütten, Betonplatten) gilt das gleiche, was oben für die Ansprüche des klagenden Vereins ausgeführt ist. Auch die Vereinsmitglieder können Ersatz u. U. nur für solche Werte verlangen, die sie nicht mitnehmen konnten, deren Verlust also unvermeidbar war. Dabei wird zu berücksichtigen sein, daß die Unterpächter ihrem Verein gegenüber weitgehend auf Ersatz für den Fall der Beendigung des Pachtvertrages verzichtet hatten. Diese Bestimmung gilt zwar nicht unmittelbar für den Fall einer Enteignung, läßt aber doch erkennen, wie die in den Gärten vorhandenen materiellen Werte eingeschätzt werden. Ob in diesem Zusammenhang der Vortrag erheblich ist, die Vereinsmitglieder hätten von ihrem Wegnahmerecht keinen Gebrauch machen können, weil sie noch kein anderes Gartenland zur Verfügung hatten, wird u. a. davon abhängig sein, ob den Vereinsmitgliedern zugemutet werden konnte, alle ihnen wertvoll erscheinenden Sachen mitzunehmen und vorübergehend in gemieteten Lagerräumen unterzustellen.

2) Einen Ersatzanspruch wegen der Beseitigung des Aufwuchses (Bäume, Sträucher usw.) hat das Oberlandesgericht dem Grunde nach mit folgender Begründung anerkannt:
Die Beklagte habe mit dem Einpflanzen das Eigentum gemäß § 94 BGB am Aufwuchs erworben, aber ohne rechtfertigenden Grund und müsse nun nach Entfernung der Pflanzen Ersatz leisten, weil sie sich auf den Wegfall der Bereicherung wegen ihrer Bösgläubigkeit nicht berufen könne.

Das ist rechtsirrig; denn Pflanzen eines Grundstücks-pächters bleiben nach § 95 BGB regelmäßig Eigentum des Pächters. Im vorliegenden Fall hatte das Berufungsgericht jedoch die besondere vertragliche Regelung übersehen, wonach der gesamte Aufwuchs in den Kleingärten Eigentum der Stadt wurde und blieb.

Diese Vereinbarung schloß die Rechtsfolge des § 95 BGB wieder aus, weil danach die Verbindung mit dem Boden nicht mehr vorübergehend war. Aber der damit verbundene Rechtsverlust der Pächter geschah nicht ohne rechtlichen Grund, sondern auf Grund vertraglicher Vereinbarung als Gegenleistung einer Grundstücksverpachtung, so daß keine Bereicherungsansprüche entstanden. Auch hier muß davon ausgegangen werden, daß der Kläger entsprechend der von ihm übernommenen Verpflichtung in den Unterpachtverträgen dieselbe Bestimmung vereinbart hatte, weil er sonst aus dem Gesichtspunkt der Vertragsverletzung die Beklagte von allen Ansprüchen der Mitglieder freistellen müßte. Im übrigen ergaben die Unterpachtverträge und die Tatsache, daß die Unterpächter Mitglieder des klagenden Vereines sind, daß die einzelnen Mitglieder derartige Bestimmungen des Hauptpachtvertrages gegen sich gelten lassen mußten.

Die Beklagte hat zwar den ursprünglichen Vertrag mit dem Kläger nicht vorlegen können, aber der Kläger hat die entsprechenden Behauptungen der Beklagten anscheinend nicht bestritten. Mindestens mußte diese Feststellung nach den früheren Ausführungen auf Grund der Anscheinsbeweise getroffen werden.

Das Urteil kann daher insoweit mit der bisherigen Begründung nicht gehalten werden. Es läßt sich auch nicht mit anderer Begründung halten, denn da der gesamte Aufwuchs Eigentum der Beklagten war, hatten die Pächter kein Wegnahmerecht und hat die Beklagte bei Vernichtung des Aufwuchses keine fremden Vermögensrechte verletzt, so daß es keine rechtlichen Gesichtspunkte gibt, aus denen die Vereinsmitglieder insoweit Entschädigung verlangen können.

IV.

Rechtsirrig sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Berücksichtigung der von der Stadt inzwischen erbrachten weiteren geldwerten Leistungen bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung ablehnt. Im Urteil heißt es insoweit, dieses Vorbringen könne nur dahin verstanden werden, daß die Stadt sich zur Leistung verpflichtet gefühlt habe; ihre Behauptung, sie habe damit eine weitere Entschädigung gewähren wollen, sei jedoch unzutreffend, weil der Enteignungsbeschuß keine weitere Entschädigung, die übrigens nur in Geld erfolgen könne, vorgesehen habe.

Das wird weder dem Vortrag der Beklagten noch der Sachlage gerecht.

Der Kläger hat zugestanden, daß die Beklagte ihm mit seinem Einverständnis und teilweise sogar auf seine Bitte zur Einrichtung des neuen Kleingartengeländes folgende Leistungen erbracht hat:

a) Ein zinsloses, in 10 gleichen Jahresraten zu tilgendes Darlehen von 2.500 DM zur Schaffung einer neuen Umzäunung, dessen Gegenwert der Kläger vom Gartenamt der Beklagten nicht in bar, sondern durch Lieferung einer entsprechenden Umzäunung erhalten hat;

b) ein zinsloses weiteres, in 15 gleichen Jahresraten zu tilgendes Darlehen von 8.500 DM, für das das Gartenamt der Stadt ebenfalls dem Kläger für ihn und seine Mitglieder entsprechende Sachwerte liefert oder geliefert hat;

c) einen verlorenen Zuschuß von 8.500 DM, ebenfalls in Form von Sachwerten, die das Gartenamt bewirkt hat oder bewirken wird.

Selbstverständlich kann die Beklagte mangels entsprechender Vereinbarung diese Leistungen nicht auf die förmlich festgesetzte Enteignungsentschädigung von 1.183,80 DM verrechnen. Deshalb ist es auch unerheblich, daß das Gartenamt der Stadt bei den Verhandlungen erklärt hat, diese Darlehen und der Zuschuß hätten "nichts mit der von der Beklagten an den Kläger zu zahlenden Entschädigung für die Enteignung des alten Geländes zu tun"; denn das bedeutet nur, daß durch diese Leistungen nicht etwa der Anspruch auf die förmlich festgesetzte Barentscheidung getilgt sein sollte. Unstreitig hat die Stadt aber diese Leistungen erbracht, um dem Kläger die Aufschließung des neuen Wiesengeländes und die Einrichtung neuer Kleingärten für seine Mitglieder zu ermöglichen. Im gesamten Enteignungsrecht gilt aber der Grundsatz der Vorteilsausgleichung (BGHZ 6, 270/295; 21, 388/398). Alle neueren Enteignungsgesetze erkennen diesen Grundsatz ausdrücklich an, z. B. auch § 33 des Bundesleistungsgesetzes und § 9 Abs. 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes. Nach dem Grundsatz der Vorteilsausgleichung sind auf die Enteignungsentschädigung alle diejenigen Vorteile anzurechnen, die mit dem Schaden in einem adäquaten Zusammenhang stehen. Es ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt gewürdigt hat.

Der erforderliche Zusammenhang zwischen Enteignungsschaden und Vorteil wäre gegeben, wenn die Stadt einzelne Sachwerte als Ersatz für die auf dem früheren Gelände zurückgelassenen Sachen liefert und dem Verein bei der Bezahlung oder der Verrechnung der dafür von der Stadt aufgewandten Kosten entgegenkommt.

Anders lägen die Dinge, wenn die Stadt - ohne Rücksicht auf eine vorangegangene Enteignung - in jedem Falle mit Leistungen, wie sie dem Kläger gewährt wurden, jeden Kleingärtnerverein fördert

und unterstützt, der auf ihrem Gemeindegebiet neues Pachtgelände für seine Mitglieder erschließt und verteilt. Die Frage wird für den vorliegenden Fall erst nach weiterer tatrichterlicher Aufklärung des Sachverhalts beantwortet werden können.

Danach war das Urteil aufzuheben und die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen; ihm bleibt auch die Entscheidung über die Kosten der Revision überlassen.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Weber

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Beyer
ist beurlaubt und deshalb
verhindert, zu unterschreiben.

Dr. Geiger