

g

Verkündet
am 14. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

B e r l i n , vertreten durch den Senator für Finanzen
in Berlin N. 30, N. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kraftfahrer Herbert E. [REDACTED] in B. [REDACTED]-R. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1964 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe
und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivil-
senats des Kammergerichts in Berlin vom
26. März 1962 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das beklagte Land ist Eigentümer, der Kläger war seit 1953 Unterpächter von 400 qm Gartenland in Berlin-Charlottenburg. Der Bezirksverband [REDACTED] der Kleingärtner e.V. hatte das Gelände (mit anderm) vom Eigentümer gepachtet und an den Kläger unterverpachtet (Zwischenpächter). Der Kläger hat nach seinem Vortrag eine darauf befindliche, von seinem Pachtvorgänger käuflich erworbene Laube von 40 qm bebauter Fläche massiv als Wohnung ausgebaut und seit 1954 mit seiner vierköpfigen Familie bewohnt.

Zum 31. Oktober 1959 wurden Pacht- und Unterpachtvertrag vom jeweiligen Verpächter gekündigt, weil das beklagte Land das Gelände für die Umlegung des Schnellstraßenrings in Berlin benötigte. Die höhere Verwaltungsbehörde hat der Kündigung zugestimmt. Der Kläger hat das Gelände im Sommer 1960 geräumt und herausgegeben.

Das beklagte Land hat zugunsten des Klägers für die Räumung seiner Parzelle eine Entschädigung von 1.626,58 DM festgesetzt. Der Kläger verlangt eine höhere Entschädigung; er hält insbesondere die Bewertung der Baulichkeit als massive Wohnlaube, und zwar für sich allein mit 6.500 DM, für geboten.

Mit der Klage begehrte er zuletzt Zahlung von insgesamt 7.600 DM nebst Prozeßzinsen an ihn.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat das beklagte Land zur Zahlung von

- 3 -

6.500 DM nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Klagabweisung bestätigt. Mit der Revision verfolgt das Land im Umfang der Verurteilung seinen Klagabweisungsantrag weiter; der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten ist nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts gegeben (Senatsurteil BGHZ 32, 1).

II.

In sachlicher Hinsicht bejaht das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum zunächst dem Grunde nach einen Entschädigungsanspruch des Klägers gegen die Beklagte aus § 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 25. Dezember 1944 (BGBl III 235-4; KSchV 0).

Nach dieser Bestimmung ist dem Pächter von kleingärtnerisch genutztem Land eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn der Verpächter den Pachtvertrag deshalb kündigt, weil das Grundstück aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls dringend benötigt wird (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 Buchst. e aaO); in diesem Fall ist die sonst in der Regel ausgeschlossene Kündigung durch den Verpächter (§ 1 Abs. 1) aus-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach § 11a UrhG geschützt.



nahmsweise mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zum 31. Oktober eines Jahres zulässig (§ 1 Abs. 2, Abs. 3 Satz 2, § 2). Gläubiger dieses Entschädigungsanspruches ist der Pächter (§ 3 Abs. 1 Satz 1), Schuldner des Entschädigungsanspruches diejenige Person oder Stelle, die das Kleingartenland zur Durchführung einer anderen Maßnahme beansprucht (Erwerber oder Eigentümer, § 3 Abs. 2 Satz 1).

Zu Unrecht bezweifelt die Revision das Vorliegen dieser gesetzlichen Voraussetzungen:

a) Der Kläger ist entgegen der Meinung der Revision aktivlegitimiert. Denn er ist Pächter im Sinn des § 3 Abs. 1 KSchVO.

Daß er Kleingartenland gepachtet hat, ist unstreitig. Daß er es nicht unmittelbar vom beklagten Land als dem Grundstückseigentümer, sondern im Weg der Unterpacht vom Bezirksverband als dem Zwischenpächter (Hauptpächter und Unterverpächter) gepachtet hat, steht seiner Aktivlegitimation nicht entgegen. Ob mit der Auflösung des Hauptpachtvertrags der kleingartenrechtliche Schutz für den Unterpächter von selbst entfällt, kann offen bleiben (vgl. dazu RG JW 1929, 1982 mit Anm. Kaisenbergs; Landgericht Hagen, JMB1 NRW 1947 S. 83; Reineke, Pachtschutzrecht 4. - 6. Aufl. 1948 S. 157). Schon nach seinem Wortlaut knüpft das Gesetz den Entschädigungsanspruch nicht daran, daß es sich um eine Pachtung unmittelbar vom Eigentümer oder um eine Hauptpacht handelt. Es entspricht auch

dem sozialpolitischen Zweck des Gesetzes, daß jedenfalls derjenige Pächter entschädigt wird, der das Kleingartenland selbst unmittelbar nutzt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt (BU S. 9). Offen bleiben kann die (vom Berufungsurteil S. 9/10 vernichtete) Frage, ob im Fall mehrstufiger Verpachtung wie hier außer dem Letztpächter (hier: Kläger) auch ein Zwischenpächter Entschädigung verlangen könnte, wenn auch ihm durch die Kündigung seines Verpächters ein tatbestandsmäßiger Schaden entstanden sein sollte.

b) Das beklagte Land ist passivlegitimiert. Denn es ist Eigentümer des Geländes im Sinn von § 3 Abs. 2 KSchVO. Daß es nicht in Vertragsbeziehungen zum Kläger steht, sondern nur zu dessen Verpächter, ist entgegen der Meinung der Revision unerheblich; das Gesetz verpflichtet nicht den Vertragspartner, sondern den Eigentümer (oder Erwerber), der das Gelände im öffentlichen Interesse anderweitig nutzen will. Daß die Entschädigung ein Ausgleich für den Wegfall der Unkündbarkeit des Vertrages sein soll (Senatsurteil BGHZ 32, 1, 3/4), besagt abweichend von der Meinung der Revision nichts dagegen. Die Lage ist insoweit vergleichbar der bei der Enteignung, wo das Gesetz ebenfalls dem durch die Enteignungsmaßnahme Begünstigten eine Entschädigungspflicht auferlegt ohne Rücksicht darauf, ob er mit dem Enteigneten in vertraglichen Beziehungen steht oder nicht.

Daß dieses Ergebnis unbillig wäre, kann der Revision ebenfalls nicht zugegeben werden. Es trifft

auch nicht zu, daß dann das beklagte Land unter Umständen zweimal eine Entschädigung für dieselbe Baulichkeit zahlen müßte. Denn geschädigt durch die Notwendigkeit ihres Abbruchs ist nach dem bisherigen Parteivortrag nur der Unterpächter (Kläger), nicht auch der Hauptpächter (Bezirksverband); infolgedessen entstand ein Entschädigungsanspruch dafür auch nur in der Person des Klägers und nicht des Bezirksverbands. Wenn das beklagte Land die Entschädigung für den Kläger (wie für andere Unterpächter) an den Bezirksverband zahlte, so mag das bei Erwartung reibungsloser Abwicklung im Vereinfachungsinteresse zweckmäßig gewesen sein; der Bezirksverband war aber dabei mangels anderweitiger Abreden zwischen den Beteiligten nicht selbst Gläubiger, sondern nur Zahlstelle für die einzelnen Unterpächter als Gläubiger. Das beklagte Land wurde daher von seiner Schuld gegenüber den Unterpächtern nicht schon dadurch befreit, daß es an den Bezirksverband leistete, sondern jeweils erst dann, wenn dieser die Beträge an den einzelnen Unterpächter weitergab; beim Scheitern solcher Abwicklung kam ein Rückgewähranspruch des beklagten Landes gegen den Bezirksverband aus Bereicherung in Betracht. Daß zwischen den Beteiligten abweichende Vereinbarungen getroffen worden wären, ist zwar rechtlich möglich, aber weder von der Revision geltend gemacht noch sonst ersichtlich. (Infolgedessen hat das Berufungsgericht auch der Höhe nach die vom beklagten Land für den Kläger an den Bezirksverband gezahlten, aber von diesem nicht an den Kläger weitergeleiteten 1.626,58 DM von der Verurteilungssumme nicht abgesetzt.)

c) Auch die übrigen Tatbestandsmerkmale des Entschädigungsanspruchs aus § 3 KSchVO sind vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht.

Die Revision verneint eine Kündigung im Sinn des § 3 i.V.m. § 1 deshalb, weil die von der höheren Verwaltungsbehörde ausgesprochene Kündigungsgenehmigung (nur) zum Hauptpachtvertrag zwischen dem beklagten Land und dem Bezirksverband ("Generalpachtvertrag") erteilt und nicht dem Kläger, sondern nur dem Bezirksverband zugestellt worden sei; daß der Unterpachtvertrag zwischen dem Bezirksverband und dem Kläger entfiel, sei nur eine Folge der Aufhebung des Hauptpachtvertrags gewesen. Hieran ist zunächst unrichtig, daß mit der Beendigung des Hauptpachtverhältnisses auch das Unterpachtverhältnis etwa von selbst ebenfalls beendet worden wäre (§ 556 Abs. 3 BGB gibt dafür nichts her; vgl. Roquette, Mietrecht 5. Aufl. S. 421); vielmehr bedurfte es zur Auflösung des Unterpachtverhältnisses, das gegenüber dem Hauptpachtverhältnis rechtlich selbständig ist, einer rechtswirksamen Kündigung des Unterpachtvertrags, hier durch den Bezirksverband als Unterverpächter. Dazu gehörte allerdings auch die Genehmigung dieser Kündigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 1 Abs. 3 KSchVO. Würde es an einer Genehmigung zur Kündigung des Unterpachtvertrags fehlen, so wäre der Tatbestand des § 3 KSchVO in der Person des Klägers nicht gegeben, weil es für diesen an einer rechtswirksamen Kündigung mangelte; aber die Folge wäre gleichzeitig, daß das Unterpachtverhältnis zwischen Bezirksverband und Kläger noch fortbestünde; der Kläger hätte daher wenigstens dem

Bezirksverband gegenüber noch ein Recht zum Besitz des Geländes, eine Folgerung, die das beklagte Land wohl kaum ziehen will. In Wirklichkeit sind jedoch in den Tatsacheninstanzen des vorliegenden Rechtsstreits beide Parteien ebenso wie die erkennenden Gerichte ersichtlich davon ausgegangen, daß sich die Kündigungsgenehmigung inhaltlich nicht nur auf den Hauptpachtvertrag über das Gesamtgelände, sondern auch auf die Unterpachtverträge über die einzelnen Parzellen bezog. So heißt es in dem vom Kläger vorgelegten Rundschreiben des Bezirksverbands vom 7. September 1959 an die von dem Straßenbau betroffenen Mitglieder (in Umschlag GA 5), die Beklagte habe "die Kündigung von Kleingartenparzellen" genehmigt. Der Beschwerdebescheid des Senators für Bau- und Wohnungswesen - Kleingartenamt - Berlin vom 25. Januar 1960 an den Kläger (ebenda) besagt u.a.: "Ihre Entscheidung ist gemäß § 3 (KSchVO) ... festgesetzt worden". Der Tatbestand des Landgerichtsurteils (S. 2 unten) besagt im unstreitigen Sachverhalt: Es "kündigte der Bezirksverband dem Kläger mit Genehmigung der Beklagten". Das beklagte Land hat in seiner Berufungsantwort (GA 39) zwar von der "zum Generalpachtvertrag erteilten" Kündigungsgenehmigung gesprochen und vorgetragen, die Genehmigung sei nicht dem Kläger, sondern nur dem Zwischenpächter zugestellt worden; aber es hat gleichzeitig erwähnt, daß dem Kläger (wenn auch nach Auffassung des beklagten Landes "lediglich zu seiner Unterrichtung") abschriftlich Bescheid erteilt worden sei; dieser Vortrag sollte ersichtlich nur (im Hinblick auf die vermeintliche

Maßgeblichkeit pachtvertraglicher Beziehungen zwischen Entschädigungsgläubiger und Entschädigungsschuldner) die - unproblematische - Zweistufigkeit der Verpachtung (Unterscheidung zwischen Hauptpacht und Unterpacht) unterstreichen, aber nicht die inhaltliche Beziehung der Kündigungsgenehmigung auch auf den Unterpachtvertrag und damit zugleich die Wirksamkeit von dessen Kündigung leugnen. Das Berufungsurteil spricht im Tatbestand (S. 3) lediglich von "der Kündigungsgenehmigung" in einem Hauptsatz, der zwar selbst vom Hauptpachtverhältnis handelt, aber mit einem das Unterpachtverhältnis betreffenden Nebensatz verbunden ist. Nach allem legt der Senat den Parteivortrag und die genannte Tatbestandsfeststellung des Berufungsurteils dahin aus, daß sich die Kündigungsgenehmigung inhaltlich sowohl auf den Hauptpachtvertrag als auch auf die einschlägigen Unterpachtverträge, darunter denjenigen des Klägers, bezogen hat. Es kann deshalb offen bleiben, ob es dem beklagten Land andernfalls nach der zwischenzeitlich erzwungenen Räumung des Geländes durch den Kläger nicht nach Treu und Glauben verwehrt wäre, sich gegenüber seinem Entschädigungsbegehren aus § 3 KSchVO auf eine etwaige Unwirksamkeit der Kündigung des Unterpachtvertrags zu berufen. (Das beklagte Land ist denn auch jedenfalls bis zum Prozeß von einer Entschädigungspflicht dem Grunde nach ausgegangen, vgl. sein genanntes Schreiben vom 25. Januar 1960, der Streit betraf nur die Höhe; der Bezirksverband kam von vornherein als Gläubiger der

vom beklagten Land festgesetzten Entschädigung nicht in Betracht, da ihm ein derartiger Schaden nicht erwachsen ist, oben b.)

III.

Was die Höhe der Entschädigung anlangt, so billigt das Berufungsgericht dem Kläger zu:

für den Abbruch des Hauses, das sich auf dem Pachtgelände des Klägers befand:

Gebäudewert	5 700 DM
Abbruchkosten	<u>1 000 DM</u>
	6 700 DM
ab Wert des wiederverwendbaren Baumaterials	<u>700 DM</u>
Schaden beim Haus	6 000 DM
für Möbeltransportkosten	100 DM
für den Aufwuchs	<u>400 DM</u>
Schaden insgesamt	6 500 DM.

Dabei geht das Kammergericht in rechtlicher Hinsicht zutreffend davon aus, daß die Entschädigung angemessen sein muß (§ 3 Abs. 1 KSchVO). Es hält dafür die Umstände des Einzelfalls für maßgebend und eine allgemeine Beschränkung der anrechenbaren Höchstmaße für eine Baulichkeit auf 135 cbm umbauten Raums, wie sie in den Richtlinien des beklagten Landes vorgesehen und seiner Entschädigungsbemessung im vorliegenden Fall zugrunde gelegt sind, mangels gesetzlicher Grundlage für unzulässig (BU S. 11). Zu berück-

sichtigen seien alle diejenigen wirtschaftlichen Nachteile, die dem Kleingärtner unmittelbar durch die Räumung der von ihm bisher innegehaltenen Parzelle entstünden; nur wenn die Entschädigung im großen und ganzen alle diese wirtschaftlichen Nachteile ausgleiche, sei sie als angemessen anzusehen (BU S. 13). Ein Rechtsirrtum ist insoweit weder gegeben noch geltend gemacht (s. über die Angemessenheit der Entschädigung im insoweit vergleichbaren Fall der Enteignung: BGHZ 6, 270, 292/95).

Das beklagte Land beanstandet jedoch im Revisionsverfahren wie in den Vorinstanzen die volle Entschädigung für das genannte Haus deshalb, weil der Kläger mit seiner Innehabung und Benutzung in zweifacher Weise gegen den Unterpachtvertrag verstoßen habe: Das Haus umfaßte unstrittig etwa 40 qm bebauter Fläche, während der Vertrag (§ 5 Abs. 1 Satz 2 des Unterpachtvertrags vom 1. Oktober 1957, im Umschlag GA 5) besagt:

"Die bebaute Fläche der Laube darf 18 qm nicht übersteigen."

Und es war die einzige Behausung des Klägers, der - nach seinem Vortrag als anerkannter politischer Flüchtling aus dem Jahre 1951 - seit Anfang 1954 bis zum Abbruch im Sommer 1960 mit seiner Familie darin wohnte, während der Vertrag (§ 1 Abs. 2 aaO) besagt:

"Dem Unterpächter ist bekannt, daß er bei Abschluß des Unterpachtvertrages im Besitz einer Stadtwohnung sein muß; ihm ist ferner bekannt, daß das Dauerwohnen auf der Kolonie nicht gestattet ist."

g

Diese Überschreitungen können in zweifacher Hinsicht einer Entschädigung für das Haus in voller Höhe entgegenstehen: einmal unter dem allgemeinen Gesichtspunkt, daß ein durch Beseitigung eines rechtswidrigen Zustands entstehender Schaden nicht ersetzt zu werden brauche, sodann unter dem Gesichtspunkt, daß es sich insoweit nicht mehr um eine kleingärtnerische Nutzung des Geländes handle und damit ein Tatbestandsmerkmal des § 3 KSchVO entfalle. Das Berufungsgericht hält beide Bedenken für unbegründet. Das ist jedenfalls im Ergebnis rechtsirrtumsfrei:

a) Zur Rechtswidrigkeit des Wohnens des Klägers führt das Kammergericht aus: Der Bezirksverband habe auf die Einhaltung beider Vertragsbestimmungen verzichtet. Er habe es zugelassen, daß der Kläger die schon von seinem Vorgänger auf der Parzelle in einer Größe von 40 qm Grundfläche errichtete Laube von diesem käuflich erwarb, ohne von dem Kläger den Abriß oder die Verkleinerung der Laube auf 18 qm zu verlangen; er habe sich also durch sein Verhalten mit dem Aufbau und dem Bestehenlassen einer das Maß von 18 qm Grundfläche um mehr als das Doppelte überschreitenden Laube einverstanden erklärt. Wenn auch die vom Kläger behauptete Tatsache, daß das Wohnungsamt ihm auf seine Anträge von 1951 und 1953 keinen Wohnraum zuteilte, ihn nicht dazu berechtigt habe, entgegen dem Unterpachtvertrag die Laube massiv als Wohnlaube auszubauen, um dadurch im Weg der Selbsthilfe für...

sich und seine Familie Wohnraum zu schaffen, so habe doch der Bezirksverband hiervon Kenntnis erlangt und diese Handlungsweise des Klägers genehmigt; denn der Bezirksverband habe die polizeiliche Anmeldung des Klägers und seiner Familie als Dauerwohner auf der Pachtparzelle am 10. Januar 1954 unterschrieben und seit diesem Zeitpunkt vom Kläger ein Wohnlaubenentgelt gefordert und erhalten. Das beklagte Land selbst habe als Hauptverpächter vom Bezirksverband als seinem Pächter sowohl den (Unter-)Pachtzins (des Klägers) als auch das Wohnlaubenentgelt unter Abzug eines bestimmten Prozentsatzes für Verwaltungskosten abgeführt erhalten und somit notwendigerweise ebenfalls Kenntnis vom Dauerwohnen des Klägers und seiner Familie auf der Pachtparzelle bekommen; da es dagegen nicht eingeschritten sei, habe es dies auch als Hauptverpächter geduldet und könne sich daher nach Treu und Glauben nicht auf die Nichteinhaltung der Bestimmungen des Unterpachtvertrags durch den Kläger berufen.

Die angefochtene Entscheidung wird in diesem Punkt bereits getragen von der Feststellung, daß der Vertragspartner des Klägers, nämlich der Bezirksverband als Unterverpächter, das Übermaß und das Dauerwohnen kannte und duldete.

Allerdings ist anerkannt, daß nur für die Verletzung eines schutzwürdigen Interesses (Vermögens) Ersatz (Entschädigung) verlangt werden kann und daß es hieran fehlt, wenn die beeinträchtigte Vermögenslage gegen das Gesetz verstößt (RGZ 90, 305, 306; BGH Ur-

teile vom 16. Juni 1955, II ZR 133/54, LM BGB § 252 Nr. 3 = NJW 1955, 1313 und vom 20. September 1956, III ZR 113/55, LM GG Art. 14 Anhang Nr. 56 = NJW 1957, 633). Aber daß der Hausumfang und das Dauerwohnen des Klägers gegen ein Gesetz verstoßen hätte, ist nicht ersichtlich; das Bestehen einer einschlägigen Verbotsnorm des Berliner Landesrechts ist vom Berufungsgericht stillschweigend verneint worden, und diese Verneinung bindet nach § 549 ZPO das Revisionsgericht (vgl. BGHZ 21, 214, 217/8; 36, 348, 354/5); der Revisionskläger kann daher mit dem Hinweis auf örtliche baupolizeiliche Vorschriften vom 9. November 1945 nicht mehr gehört werden. Was den Verstoß gegen den Wortlaut des Vertrags betrifft, so kann offen bleiben, ob dieser Inhalt des Vertrags trotz der Schriftformvereinbarung in dessen § 13 Abs. 2 durch nachträgliche formlose Vereinbarung bescitigt werden konnte und worden ist (die rechtliche Unmöglichkeit eines einseitigen Forderungsverzichts, auf welche die Revision unter Hinweis auf § 397 BGB noch abhebt, wäre angesichts der naheliegenden Annahme einer stillschweigenden rechtsgeschäftlichen Einverständniserklärung des Klägers als Schuldners kaum von Bedeutung). Denn bereits die (von der Revision nicht in Zweifel gezogene) rein tatsächliche jahrelange Duldung jener Vertragsüberschreitungen des Klägers durch seinen Vertragspartner genügt jedenfalls, um die Schutzwürdigkeit des Interesses des Klägers zu bejahen mit der Folge, daß ein Entschädigungsanspruch nach § 3 KSchVO wegen des Verlustes dieses Hauses und

der Wohnmöglichkeit in ihm nicht aus diesem Grund in Frage gestellt werden kann (vgl. dazu Gisbertz, Kündigungsschutz für Kleingärten Heft 6 - 1940 -, S. 35/6). Dabei ist zu berücksichtigen, daß es sich bei der Duldung von Übermaßgebäuden in Kleingärten und ihrer Benutzung zum Dauerwohnen nicht um einen einmaligen Sonderfall, sondern um eine Massenerscheinung handelt, die seit dem ersten Weltkrieg in einer Reihe von deutschen Großstädten als Folge der Wohnungsnot aufgetreten ist und von der öffentlichen Hand zwar als unerwünscht angesehen, aber zwangsläufig in Kauf genommen wurde (vgl. dazu unten b; der Kläger spricht unbestritten und offenbar mit Bezug allein auf Berlin von Tausenden von Fällen). Insoweit ist daher - worauf in einer freilich andern Frage auch das Senatsurteil BGHZ 32, 1, 9/10 abstellt - für den Entschädigungsanspruch aus § 3 KSchVO nicht maßgebend, welche Art von Pachtlandnutzung der Pachtvertrag vorsieht, sondern in welcher Art der Pächter mit Duldung des Verpächters das Land tatsächlich nutzt.

Ist hiernach das seinerzeitige Interesse des Klägers an der Erhaltung dieses Hauses schutzwürdig, so kommt es für die Entschädigungspflicht des beklagten Landes nicht mehr darauf an, ob es Bauübermaß und Dauerwohnen gekannt und gebilligt hat. Die hierauf bezüglichen Revisionsrügen (III der Revisionsbegründung) sind gegenstandslos.

b) Eine Nutzung des Geländes ist allerdings nur insoweit nach § 3 KSchVO entschädigungspflichtig, als

sie sich noch im Rahmen des Kleingärtnerischen hält; für eine Nutzung, die darüber hinausgeht, kann auch dann, wenn sie bisher vom Verpächter geduldet worden ist, die Entschädigung nicht verlangt werden.

Das Berufungsgericht hält diesen Rahmen für nicht überschritten. Es entnimmt aus dem Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl I 809, größtenteils abgedruckt in BGBl III 235-2), daß der Gesetzgeber das Dauerohnen auf einer Parzelle mit deren kleingärtnerischer Nutzung für vereinbar hält, und bejaht daher die Entschädigungspflicht nach § 3 KSchVO auch für eine Wohnlaube entsprechend ihrer tatsächlichen Beschaffenheit und Ausgestaltung, es sei denn, daß sie für einen Kleingärtner und seine Familie zu groß und zu komfortabel sei. Ein solcher Ausnahmefall wird verneint: die Laube habe aus drei Zimmern, Küche und Veranda bestanden, außerhalb hätten sich Toilette, Schuppen für Brennholz und Gartengeräte sowie Hühnerstall befunden; diese Baulichkeiten seien für den Daueraufenthalt einer vierköpfigen Familie nicht zu groß.

Das ist entgegen der Meinung der Revision nicht rechtsirrig. Der Bezugnahme des Berufungsgerichts auf das Ergänzungsgesetz von 1935 steht nicht entgegen, daß jenes Gesetz die Anwendung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung von 1919 (KGO) und damit den dort bestimmten Preisschutz und Kündigungsschutz im einzelnen von bestimmten zeitlichen Voraussetzungen abhängig gemacht hat, die im vorliegenden Fall nicht gegeben sind (Einzug im Jahre 1935 oder früher, § 1

Satz 1, § 3 ErgG 1935). Denn in Frage steht im vorliegenden Fall weder die Höhe des vom Kläger geschuldeten Unterpachtzinses noch die Zulässigkeit der Kündigung des Unterverpächters (die nicht wegen Dauerwohnens erfolgte, vgl. dazu § 1 Abs. 2 Buchst. b und § 3 Abs. 5 KSchVO). Das Berufungsgericht stellt denn auch ersichtlich nicht auf die Einzelbestimmungen des ErgG 1935 (i.V.m. KGO 1919) ab (§ 3 Abs. 1 ErgG 1935 ist übrigens aufgehoben worden, § 1 Abs. 2 der Verordnung vom 27. September 1939 RGBL I 1966, Abschn. I § 1 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung vom 23. Mai 1942, RGBL I 343), sondern auf die im ErgG 1935 zum Ausdruck kommende grundsätzliche Entscheidung des Gesetzgebers, auch das Dauerwohnen in den Rahmen des unter kleingärtnerischem Gesichtspunkt Schutzwürdigen einzubeziehen. Das steht auch nicht in Widerspruch zum natürlichen Wortsinn des Begriffs der gärtnerischen Nutzung; er fordert zwar eine in bestimmter Weise begrenzte Art der landwirtschaftlichen Auswertung des Geländes im ganzen - nämlich seine Bewirtschaftung zur Gewinnung von Gartenfrüchten (Gemüse, Obst) mit eigenen Kräften unter Verwendung kleiner Werkzeuge und überwiegend für den eigenen Bedarf, wobei das Gelände daneben der Erholung des Garteninhabers und seiner Familie dienen soll (Senatsurteile vom 3. Oktober 1952, V ZR 137/51, LM ErgG/KleingartenO § 2 Nr. 1; BGHZ 52, 1, 8) -; er sagt aber über die Möglichkeit dauernden Wohnens auf dem Gelände weder positiv noch negativ etwas aus. Die Einbeziehung des vom Verpächter geduldeten Dauerwohnens in die Entschädigungspflicht nach § 3 KSchVO steht schließlich auch im Einklang mit dem sozialpolitischen

fe

Zweck der Kleingartengesetzgebung überhaupt, der weite, nicht enge Gesetzesauslegung zugunsten des Kleingärtners gebietet (hinsichtlich des Begriffs der Laube ebenso das genannte Senatsurteil vom 3. Oktober 1952).

IV.

Da auch sonstige Rechtsfehler des Berufungsgerichts zum Nachteil des Revisionsklägers nicht ersichtlich sind, hat das Kammergericht also mit Recht den vollen Wert der auf dem Pachtgelände befindlichen Baulichkeit bei der Bemessung der Entschädigung zugrunde gelegt.

Die Bewertung als solche war und ist vom beklagten Land nicht bemängelt.

Infolgedessen war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin	Schuster	Dr. Piepenbrock
Rothe	Mattern	