

1. Gesetz: Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31.7.1919 (RGBl 1371) § 4 Abs. 1; Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i.d.F. vom 15.12.1944 (RGBl I 347) § 1 Abs. 2 a bis e.
- Rechtssatz: Der in § 4 Abs. 1 Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung bestimmte Ausschluß des Rechtswegs gilt nicht für die Kündigungsvorschriften des § 1 Abs. 2 a bis e der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i.d.F. vom 15.12.1944.
2. Gesetz: Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31.7.1919 (RGBl 1371) §§ 1, 5 Abs. 3 Satz 1.
- Rechtssatz: Die Erhöhung des Pachtzinses durch die untere Verwaltungsbehörde nach § 1 Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung ist für die Partner des Pachtvertrages jedenfalls dann verbindlich, wenn es sich um einen Zwangspachtvertrag nach § 5 Abs. 3 Satz 1 Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung handelt.

Aktenzeichen: V ZR 279/56
Urteil des BGH vom 4. Juni 1958

OLG Oldenburg

ay
V ZR 279/56

Verkündet am 4. Juni 1958
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des G [REDACTED] K [REDACTED] I [REDACTED] e.V.,
I [REDACTED], vertreten durch seinen Vorstand, Lehrer
K. F [REDACTED] in I [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Bauer Georg S [REDACTED], I [REDACTED], Krs. I [REDACTED]

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1958 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin,
Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg (Oldb.) vom 9. Oktober 1956
wird auf Kosten des Beklagten zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines etwa 1,5 ha großen Grundstücks mit einem Einheitswert von durchschnittlich 1 000 DM je ha. Das Grundstück wird seit 1923 von dem Beklagten auf Grund eines Zwangspachtvertrages als Kleingartenland genutzt.

Durch Bescheid des Regierungspräsidenten in Aurich vom 20. April 1928 wurde der Pachtzins auf 85 RM je ha und Jahr festgesetzt. Diesen Pachtzins hat der Beklagte laufend bezahlt.

Im Jahre 1947 hat der Landkreis L. den Höchstpachtzins für Kleingartenland mit einem Einheitswert von 900 bis 1 800 RM je ha allgemein auf 1,50 RM je a festgesetzt.

Mit Bescheid des Landkreises L. vom 19. Dezember 1952 wurde dem Kläger auf seinen Antrag vom 10. Juni 1952 auf Grund des Preisgesetzes vom 10. April 1948/29. März 1951 "die Genehmigung erteilt, den jährlichen Pachtzins für das an den Kleingartenbauverein I. verpachtete Land von 85 DM auf 150 DM je ha zu erhöhen".

Mit Schreiben vom 17. Dezember 1953 kündigte der Kläger das Pachtverhältnis wegen Nichtzahlung des höheren Pachtzinses und wegen unberechtigten Anbaus von Roggen und Hafer durch die Mitglieder des Beklagten.

Auf Antrag des Klägers vom 2. Februar 1954 wurde die Kündigung durch den Landkreis L. mit Bescheid vom 21. Juli 1954 mit Wirkung zum 31. Oktober 1954 genehmigt.



Die Beschwerden des Beklagten gegen die Bescheide des Landkreises Leer vom 19. Dezember 1952 (Pachtzinserhöhung) und vom 21. Juli 1954 (Kündigungsgenehmigung) wurden durch den Regierungspräsidenten in Aurich mit Bescheid vom 12. Oktober 1954 zurückgewiesen.

Die daraufhin von dem Beklagten vor dem Landesverwaltungsgericht Oldenburg - Auswärtige Kammer Aurich gegen den Regierungspräsidenten in Aurich erhobene Klage wurde durch Urteil vom 10. Februar 1955 abgewiesen.

Die hiergegen eingelegte Berufung hat der Beklagte wieder zurückgenommen.

Auf Grund seiner Kündigung des Pachtvertrages hat der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, das vom Kläger gepachtete Kleingartenland in Größe von ungefähr 1,5 ha, Grundbuch von I [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 85, H [REDACTED], herauszugeben.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hält für den Rechtsstreit allein die untere Verwaltungsbehörde für zuständig. Im übrigen ist er der Ansicht, durch den Bescheid des Landkreises L [REDACTED] vom 19. Dezember 1952 sei der Pachtzins nicht gestaltend auf 150 DM je ha festgesetzt worden. Der Bescheid enthalte lediglich eine preisrechtliche Genehmigung für den Kläger, von dem Beklagten einen Pachtzins bis zu 150 DM je ha zu fordern.

Falls jedoch durch die Genehmigung für den Beklagten bereits eine entsprechende Verpflichtung begründet worden sei, habe bei ihm hinsichtlich seiner bisherigen Nichtzahlung des erhöhten Pachtzinses ein entschuldbarer Rechtsirrtum vorgelegen, sodaß er nicht in Verzug geraten sei.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Nach § 1 Abs. 2 a und Abs. 3 Satz 1 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (RGBl I 347) - KSchVO - können Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land vom Verpächter mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde gekündigt werden, wenn der Pächter drei Monate mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug ist.

2. Das Berufungsgericht hat für den Streit der Parteien darüber, ob der Kläger den Pachtvertrag mit dem Beklagten hiernach rechtswirksam gekündigt hat, ohne Rechtsirrtum den von dem Beklagten behaupteten Ausschluß des Rechtswegs verneint.

a) Der Ausschluß des Rechtswegs ergibt sich zunächst nicht aus § 4 Abs. 1 der Kleingarten- und Kleinpachtland-

ordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl 1371) - KlGPachtO -. Nach dieser Vorschrift werden Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung der Vorschriften der §§ 1 bis 3 ergeben, unter Ausschluß des Rechtswegs durch die untere Verwaltungsbehörde entschieden. Dies galt zwar somit auch für die ursprüngliche Vorschrift des § 3, nach dessen Absatz 1 Pachtverträge vom Verpächter nicht gekündigt werden durften und nach dessen Absatz 2 das Kündigungsverbot dann keine Anwendung fand, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung vorlag (Kaisenberg, Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung 3. Aufl. § 4 Ann. 4). Die Vorschrift des § 3 ist jedoch aufgehoben worden und zwar dessen Absatz 2 durch § 1 Abs. 2 der Verordnung über den Kündigungsschutz von Kleingärten vom 27. September 1939 (RGBl I 1966) und im übrigen durch § 1 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 (RGBl I 343). In der Verordnung vom 27. September 1939 wurde dem Verpächter auch das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund genommen. In der insoweit mit der Fassung vom 15. Dezember 1944 gleichlautenden Verordnung vom 23. Mai 1942 wurde dagegen dem Verpächter in den in § 1 Abs. 2 a bis e aufgeführten Fällen wieder ein Kündigungsrecht eingeräumt. Für diese Kündigungsvorschriften gilt jedoch, worin dem Berufungsgericht beizutreten ist, der in § 4 Abs. 1 KlGPachtO bestimmte Ausschluß des Rechtswegs nicht mehr. Denn während die Verordnung vom 27. September 1939 in § 1 Abs. 4 noch eine mit § 4 Abs. 1 KlGPachtO im wesentlichen übereinstimmende Vorschrift enthielt, fehlt eine entsprechende Vorschrift sowohl in der Verordnung vom 23. Mai 1942 als auch in ihrer heute geltenden Fassung vom 15. Dezember 1944. Die Vorschrift des § 6 KSchVO, die insoweit mit der Vorschrift des § 5 der Verordnung vom 23. Mai 1942 überein-

stimmt, wiederholt im wesentlichen lediglich die Vorschrift des § 4 Abs. 3 KlGPachtO, daß gegen die Entscheidungen der unteren Verwaltungsbehörde Beschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde zulässig ist und daß diese endgültig entscheidet.

Soweit demgegenüber die Revision meint, das Berufungsgericht sei rechtsirrig der Auffassung, daß § 4 KlGPachtO aufgehoben sei, übersieht sie, daß das Berufungsgericht diese Vorschrift nicht als aufgehoben ansieht, sondern sie ohne Rechtsirrtum nur auf die Kündigungsvorschriften des § 1 Abs. 2 a bis e KSchVO nicht für anwendbar hält. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem von der Revision zitierten Schreiben des Niedersächsischen Ministers des Innern - Preisbildungsstelle vom 7. August 1952 an den Regierungspräsidenten - Preisüberwachungsstelle in Lüneburg, sodaß es keines weiteren Eingehens auf dieses Schreiben bedarf.

b) Dem Berufungsgericht ist weiterhin darin beizutreten, daß der Nachprüfung der vom Kläger auf § 1 Abs. 2 a KSchVO gestützten Kündigung des Pachtvertrags auch nicht die vom Landkreis L. mit Bescheid vom 21. Juli 1954 gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 KSchVO erteilte Kündigungsgenehmigung entgegensteht.

Diese Kündigungsgenehmigung ist zwar die rechtliche Voraussetzung dafür, daß der Kläger im ordentlichen Rechtsweg die aus der Kündigung sich ergebende Rechtsfolge geltend machen kann. An die der Genehmigung zu Grunde liegende Feststellung, daß der Beklagte mit der Bezahlung des Pachtzinses in Verzug sei, ist jedoch das ordentliche Ge-

richt nicht gebunden. Es kann vielmehr selbständig prüfen, ob die Voraussetzungen der vom Kläger auf § 1 Abs. 2 a KSchVO gestützten Kündigung gegeben sind (HambOVG MDR 1951, 505; OVG Münster RdL 1953, 135; BVerwG MDR 1954, 760 jeweils mit weiteren Nachweisen).

3. Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen der von dem Kläger nach § 1 Abs. 2 a KSchVO ausgesprochenen Kündigung des Pachtvertrags deshalb für gegeben erachtet, weil durch den Bescheid des Landkreises L. vom 19. Dezember 1952 der Pachtzins verbindlich für beide Parteien von 85 DM auf 150 DM je ha und Jahr erhöht worden sei, der Beklagte aber weiterhin nur 85 DM je ha und Jahr bezahlt habe.

Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß grundsätzlich die preisrechtliche Genehmigung eines höheren Preises den zwischen den Vertragspartnern vereinbarten niedrigeren Preis nicht automatisch dementsprechend ändert, sondern damit lediglich der Vertragspartei, welche die Genehmigung erwirkt hat, die Möglichkeit gegeben wird, den genehmigten höheren Preis im Wege freier Vereinbarung mit der andern Vertragspartei vertraglich festzulegen, und daß der Wortlaut des entscheidenden Teils des Bescheids vom 19. Dezember 1952 hierfür spricht. Das Berufungsgericht legt jedoch den Bescheid vom 19. Dezember 1952 unter Heranziehung seiner Begründung und der für das Pachtverhältnis zwischen den Parteien maßgebenden gesetzlichen Vorschriften dahin aus, daß er den Pachtzins unmittelbar mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien erhöht hat.

Gegen diese Auslegung des Bescheids vom 19. Dezember 1952, die als Auslegung eines Verwaltungsaktes der freien Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (BGHZ 3,

1, 15; RGZ 102, 1, 3/4), bestehen aus den vom Berufungsgericht im einzelnen aufgeführten Gründen keine Bedenken.

Daß der Landkreis L. mit seinem Bescheid vom 19. Dezember 1952 den Pachtzins verbindlich für beide Parteien erhöhen wollte, ergibt sich, worin dem Berufungsgericht beizutreten ist, schon aus der Begründung dieses Bescheids, in der ausgeführt ist, daß der Beklagte noch immer einen Pachtzins von nur 0,85 DM je a. an den Kläger bezahle, obwohl für den Landkreis L. bereits im Jahre 1947 der Höchstpreis für Kleingartenland mit einem Einheitswert von 900 bis 1 800 RM auf 1,50 RM je a. festgesetzt worden sei, und daß es deshalb gerechtfertigt sei, den Pachtzins entsprechend dem Antrag des Klägers auf den im Jahre 1947 festgesetzten Satz zu erhöhen. Für die Absicht des Landkreises L., den Pachtzins verbindlich für beide Parteien zu erhöhen, spricht weiterhin, daß der Landkreis über den Erhöhungsantrag erst entschieden hat, nachdem seine Bemühungen, den Beklagten zu einer gütlichen Erhöhung des Pachtzinses zu veranlassen, fehlgeschlagen waren. Bei dieser Sachlage hätte, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, eine bloße Genehmigung zur Erhöhung des Pachtzinses im Wege einer Vertragsänderung keinen Sinn gehabt.

Es bestehen auch keine rechtlichen Bedenken dagegen, eine dahingehende Befugnis des Landkreises Leer als untere Verwaltungsbehörde aus den gesetzlichen Vorschriften zu entnehmen. Ob sich diese Befugnis allerdings schon, wie das Berufungsgericht ausführt, aus den Vorschriften der §§ 1 und 2 KlGPachtO ergibt, nach denen Kleingartenland nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden darf, wobei

die Festsetzung der Preise unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswertes der Grundstücke erfolgt, und dies auch für künftig zu zahlende Preise gilt, wenn der Pachtvertrag schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen war, mag dahinstehen. Die Befugnis der unteren Verwaltungsbehörde, den Pachtzins in Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbindlich für die Partner des Pachtvertrages zu erhöhen, muß jedenfalls dann als gegeben erachtet werden, wenn es sich wie hier um einen Zwangspachtvertrag handelt, bei dem der Pachtzins nach § 5 Abs. 3 Satz 1 KlGPachtO festgesetzt und zuletzt vom Regierungspräsidenten in Aurich mit Bescheid vom 20. April 1928 gemäß § 4 Abs. 3 KlGPachtO auf 85 RM je ha ermäßigt wurde. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß es nicht der Sinn der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung sein kann, gegen den Willen des Grundstückseigentümers ein Zwangspachtverhältnis mit festgesetzten Pachtpreisen zuzulassen und den Grundstückseigentümer an dem einmal festgesetzten Pachtzins auch dann festzuhalten, wenn sich die nach § 1 Abs. 2 KlGPachtO für die Festsetzung des Pachtzinses maßgebend gewesenen wirtschaftlichen Verhältnisse zu Ungunsten des Grundstückseigentümers derart geändert haben, daß eine Erhöhung des Pachtzinses der Billigkeit entspricht. Dies muß umsomehr gelten, als die Kündigungsbestimmungen des § 1 Abs. 2 KSchVO keine der früheren (durch § 40 Abs. 1 1. BMG aufgehobenen) Vorschrift des § 3 a MSchG entsprechende Bestimmung enthalten. Der Landkreis L. konnte deshalb den Pachtzins auf Antrag des Klägers mit Rücksicht auf die Änderung der Voraussetzungen, unter denen der Pachtzins im Jahre 1928 auf 85 RM je ha festgesetzt worden war, verbindlich für beide Parteien auf 150 DM je ha erhöhen (Kaisenberg aaO § 1 Anm. 60; Maul, Das deutsche Kleingartenrecht, IV § 1 S. 15; Preußisches Verwaltungsblatt Bd. 44 S. 115). Diese

im Ergebnis der Vorschrift des § 18 1. BMG entsprechende Auffassung (rechtsgestaltender Eingriff in ein Vertragsverhältnis) liegt auch der Beschwerdeentscheidung des Regierungspräsidenten in Aurich vom 12. Oktober 1954 und dem Urteil des Landesverwaltungsgerichts Oldenburg - Auswärtige Kammer Aurich vom 10. Februar 1955 zu Grunde.

Soweit die Revision demgegenüber meint, die ordentlichen Gerichte seien an den Bescheid des Landkreises L vom 19. Dezember 1952 nicht gebunden, übersieht sie, daß die Erhöhung des Pachtzinses auf Grund des § 1 KlGPachtO erfolgte und Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung dieser Vorschrift ergeben, nach § 4 KlGPachtO durch die Verwaltungsbehörden unter Ausschluß des Rechtswegs entschieden werden.

4. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Beklagte den Bescheid des Landkreises L vom 19. Dezember 1952 in zwei Instanzen, nämlich durch seine Beschwerde an den Regierungspräsidenten in Aurich und durch seine gegen die Zurückweisung der Beschwerde erhobene verwaltungsgerichtliche Klage sachlich bekämpft und deshalb den Bescheid richtig dahin verstanden hat, daß durch ihn der Pachtzins verbindlich für beide Parteien erhöht wurde. Auf Grund dieser Feststellung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum den von dem Beklagten behaupteten entschuldbaren Rechtsirrtum über seine Verpflichtung zur Zahlung des erhöhten Pachtzinses verneint und gegenüber dem schon damit eingetretenen Verzug des Beklagten mit der Zahlung des erhöhten Pachtzinses der späteren Auffassung des Beklagten, es sei durch den Bescheid vom 19. Dezember 1952 der Pachtzins nicht unmittelbar heraufgesetzt worden,

sondern nur dem Kläger die Genehmigung erteilt worden, mit dem Beklagten eine neue Vereinbarung über die Erhöhung des Pachtzinses abzuschließen, keine rechtliche Bedeutung mehr beigemessen.

Hiergegen werden auch von der Revision keine Angriffe erhoben.

5. Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, war somit dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Hückinghaus

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag