

2212 082

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

Kleingarten- und Kleinpachtland v. 31. Juli 1919,
RGBl 1371, § 1

Der Preisfestsetzung durch die unteren Verwaltungs-
behörden unterliegt auch das Entgelt für Nebenlei-
stungen des Verpächters (Pachtzinszuschläge für
Wasserleitung, Umzäunung u.a.).

BGH, Urt. v. 29. November 1961 - V ZR 32/60 - OLG Hamburg
LG Hamburg

V_ZR_32/60

Verkündet
am 29. November 1961
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

des Kaufmanns Alfred B [REDACTED] in H [REDACTED], H [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Landesbund H [REDACTED] der K [REDACTED] e.V., ver-
treten durch den 1. Vorsitzenden, Albert B [REDACTED], H [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 29. November 1961 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Hanseatischen Ober-
landesgerichts zu Hamburg vom 1. Dezem-
ber 1959 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger beansprucht von dem Beklagten die Zahlung von Pachtzinszuschlägen für Kleingartengelände. Er verpachtete mit Verträgen vom 1. Mai 1930 und 12. Januar 1931 Gelände gegenüber dem Stadtpark und am Außenmühlendeich in H. zur kleingärtnerischen Nutzung an den damaligen Bezirksverband H. und Umgebung. Der erstgenannte Vertrag sah eine Dauer von zunächst sechs Jahren ab 1930 vor, auch der zweite Vertrag war vom 1. Oktober 1930 ab auf zunächst sechs Jahre geschlossen, sollte jedoch stillschweigend immer um ein Jahr verlängert werden, falls er nicht am 1. Juli 1936 aufgekündigt werde. In den Verträgen wurden als Pachtpreise die jeweils vom Magistrat der Stadt H. bestätigten Höchstpreise vereinbart, außerdem wurde folgendes bestimmt (§ 8 der Verträge):

"Der Verpächter verpflichtet sich, um die äußere Grenze des Pachtgeländes herum eine Einfriedigung aus Maschendraht in mindestens 1 Meter Höhe sowie die dazugehörigen Einfriedigungspfähle und Torwege zu liefern; ferner hat der Verpächter eine Wasseranlage bestehend aus mindestens zwei Pumpen oder Anschluß an das städtische Wassernetz zu liefern.

Für diese besonderen Aufwendungen werden dem Verpächter zu den behördlicherseits festgelegten Höchstpreisen folgende Pachtzuschläge gezahlt:

im ersten Jahr	1 3/4 Pfg. pro qm,
im zweiten Jahr	2 Pfg. pro qm,
im dritten Jahr	2 1/4 Pfg. pro qm,
ab viertem Jahr	2 1/2 Pfg. pro qm,

In diesen Zuschlägen ist die Entschädigung von etwa vom Verpächter gepflanzte Obstbäume und Sträucher einbegriffen."

Beide Kleingartengelände sind mit einer Einfriedigung und einer Wasserleitung versehen worden. Der Kläger hat nach

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

seinen Angaben in jedem einzelnen Kleingarten vier Obstbäume, ferner Stachelbeer-, Johannisbeer- und Himbeersträucher eingepflanzt. An die Stelle des Bezirksverbandes trat nach 1933 die Stadtgruppe H[REDACTED] in die Verträge ein. Auf ihren Antrag ordnete der Oberbürgermeister der Stadt mit Verfügungen vom 7. Dezember 1936 folgendes an:

"Meinen wiederholten Aufforderungen, sich mit der Stadtgruppe der Kleingärtner von H[REDACTED] und Umgegend wegen Neuabschließung von Pachtverträgen über das Ihnen gehörige Gelände, unter Zugrundelegung des von mir festgesetzten Pachtpreises, im Wege der Güte zu einigen, sind Sie nicht nachgekommen.

Weil Sie mir auch den Nachweis über die von Ihnen gemachten Aufwendungen nicht erbringen konnten, habe ich diese nachgeprüft und sie für den Verein auf Reichsmark festgestellt.
.....

Da Sie zu einer gütlichen Einigung nicht geneigt waren, ordne ich unter Aufhebung der hiergegen verstoßenden Vereinbarungen hiermit an, daß das Kleingartenland an die Stadtgruppe der Kleingärtner von H[REDACTED] und Umgegend gemäß §§ 3 und 4 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 zu überlassen ist.

Die Pachtbedingungen lauten wie folgt:

Der Kaufmann Alfred B[REDACTED] verpachtet qm .. an die Stadtgruppe der Kleingärtner von H[REDACTED] und Umgegend, vertreten durch ihren jeweiligen Führer. Der Pachtvertrag lautet vom 1. Oktober 1935 bis 30. September 1945. Der Pachtpreis beträgt pro qm und Jahr und ist durch die Stadtgruppe der Kleingärtner in jährlichen Raten, d.h. zum 1. Oktober jd.Js. nachträglich zu entrichten.

Sollten durch mich generell neue Pachthöchstpreise festgesetzt werden, soll vorstehender Pachtpreis prozentual erhöht werden.

Die Kündigungsbedingungen richten sich im übrigen nach den Bestimmungen der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919."

Der Pachtpreis wurde mit 2 Pfg., für einen Teil des Geländes am Stadtpark mit 1 1/2 Pfg. pro qm und Jahr festgesetzt. Zuschläge für die erwähnten Nebenleistungen des Klägers wurden nicht zugebilligt, weil die Aufwendungen des Klägers (etwa 8 320 RM) durch die bisherigen Zuschläge abgegolten seien.

Die Beschwerde des Klägers gegen die Verfügungen hatte nur insoweit Erfolg, als der Regierungspräsident die Dauer des festgesetzten Pachtvertrages auf 5 Jahre beschränkte.

Nach dem 30. September 1940 setzte der Pächter (inzwischen war nach der Eingemeindung von H. in das Stadtgebiet H. an die Stelle der Stadtgruppe der Beklagte in die Verträge eingetreten) den Gebrauch der Gelände für kleingärtnerische Nutzung ohne Widerspruch des Klägers zu den bisherigen Bedingungen fort. Mit Bescheid vom 22. März 1948 setzte die Baubehörde der Stadt H. neue Pachtpreise fest, auch sie lehnte die Zulassung von Zuschlägen für die Aufwendungen des Klägers ab. Seit 1. Januar 1950 waren auf Grund einer Anordnung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt H. 4 Dpfg. pro qm und Jahr als Pachtzins zu zahlen.

Der Kläger hält sich für berechtigt, für seine Nebenleistungen Zuschläge zu diesen Höchstpreisen zu erheben. Seine Klage, mit der er Zuschläge für das Jahr 1949 begehrte, hatte teilweisen Erfolg; das Oberlandesgericht Hamburg billigte ihm einen Zuschlag in Höhe von 1 3/4 Dpfg. pro qm zu (Urteil vom 7. Februar 1956 2 U 171/55). Mit der gegenwärtigen Klage begehrt der Kläger Zuschläge in Höhe von 1 3/4 Dpfg. pro qm für die Jahre 1950 bis 1958 einschließlich. Nach seiner Meinung hat der Pächter in den Verträgen von 1930/31 die Zahlung von Zuschlägen als Gegenleistung dafür übernommen, daß die Anlagen des Verpächters den Ertragswert der Kleingarten-

gelände steigerten. Die Anlagen stellten noch heute einen erheblichen Wert dar. Soweit sie nicht mehr vorhanden seien, habe der Beklagte dies zu vertreten, weil er zur Erhaltung der Anlagen verpflichtet sei. Durch die behördlichen Anordnungen des Jahres 1936 seien die Verträge nur zeitweise überlagert worden und hätten 1940 wieder volle Gültigkeit erlangt.

Der Kläger hat beantragt:

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 12 164,14 DM zu zahlen nebst 4 % jährlicher Zinsen von den einzelnen Jahresbeträgen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt: Er macht die Einrede der Verjährung gegenüber dem Anspruch für das Jahr 1951 geltend und führt im übrigen aus: Für die Rechtsbeziehungen der Parteien seien auch heute noch die behördlichen Anordnungen von 1936 maßgebend. Überdies sollten nach § 8 der Verträge von 1930/31 Zuschläge nur für die Dauer dieser Verträge gezahlt werden, um die Aufwendungen des Klägers für die dort erwähnten Anlagen und Einrichtungen abzugelten.

Das Landgericht hat den Beklagten unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 10 713,72 DM nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage auch im übrigen abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ergeben sich die Bedingungen der zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisse auch heute noch aus den Verfügungen des Oberbürgermeisters der Stadt H. vom 7. Dezember 1936. Diese Bescheide seien als Zwangspachtverfügungen im Sinne des § 5 Abs. 2 und 3 KlGPachtO anzusehen. Anhaltspunkte dafür, daß sie nichtig seien, ergebe das Vorbringen des Klägers nicht. Die durch diese Verfügungen begründeten Pachtverhältnisse seien weder gekündigt noch durch abweichende Vereinbarungen ersetzt worden. Sie hätten auch nicht durch Zeitablauf ihr Ende gefunden, vielmehr gälten sie auf Grund des § 1 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 27. September 1939 als auf unbestimmte Zeit verlängert. Zu demselben Ergebnis führe auch die hier zulässige Anwendung der §§ 568, 581 Abs. 2 BGB. Eine Sonderbestimmung über die Rechtsfolgen, die die stillschweigende Fortsetzung eines abgelaufenen Pachtverhältnisses nach sich ziehe, enthalte die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung nicht. Das bei Ablauf der Pachtzeit bestehende Pachtverhältnis sei also auf unbestimmte Zeit verlängert worden. Früher vereinbarte Bedingungen, die inzwischen abgeändert worden seien, lebten ohne entsprechende neue Vereinbarungen nicht wieder auf. Aus den Verfügungen vom 7. Dezember 1936 ergebe sich auch nicht, daß die neue Regelung nur für eine bestimmte Zeit und dann wieder die ursprüngliche Vereinbarung gelten sollte. Es sollte, wie der Wortlaut der Verfügungen erkennen lasse, ohne Rücksicht auf die früheren Verträge für die Dauer eine abweichende Regelung getroffen werden; die entgegenstehenden Vereinbarungen seien ausdrücklich aufgehoben worden. Da die Gegenleistungen des Klägers nach Meinung der Behörde bereits während der ursprünglichen Laufzeit der

Pachtverträge der Jahre 1930/31 abgegolten worden seien, könne nicht angenommen werden, daß dieselbe Behörde trotz der fortschreitenden Wertminderung der gelieferten Gegenstände eine Zahlung der Zuschläge nach Ablauf von fünf Jahren wieder anordnen wollte. Wollte man aber die Rechtslage nach Maßgabe der Verträge von 1930/31 beurteilen, so entfalle die Zahlung von Zuschlägen, wenn damit der behördlich festgesetzte Höchstpreis überschritten werde. Sollten mit den Zuschlägen nur die Aufwendungen des Klägers getilgt werden, so sei dies durch die Zahlungen des Beklagten längst geschehen.

Die Ausführungen der Revision geben zu folgenden Erwägungen Anlaß.

1. Der Kläger verlangt Zuschläge zu den behördlich festgesetzten Höchstpreisen als Entgelt für zusätzliche Leistungen (Einfriedigung, Herstellung einer Wasserleitung, Ausstattung der einzelnen Gärten mit Obstbäumen und Beerensträuchern). Für derartige über die Bereitstellung von Grund und Boden für die kleingärtnerische Nutzung hinausgehenden Leistungen des Verpächters können grundsätzlich besondere Vergütungen vereinbart werden, solange eine amtliche Festsetzung hierüber nicht erfolgt ist (Sokolowski/Mirels, Das Deutsche Kleingartenrecht S. 87 Anm. 7e). Solche behördlichen Anordnungen können in der Form einer allgemeinen Bekanntmachung oder als Verfügung im einzelnen Falle ergehen (Reineke, Das Pachtschutzrecht 4./6. Auflage S. 138). Für den hier in Frage kommenden Zeitraum vom 1. Januar 1950 bis 31. Dezember 1958 sind die Bekanntmachung der Baubehörde der Stadt H [REDACTED], Amt für Wohnungswesen vom 6. Juni 1949 (Amtlicher Anzeiger 1949 S. 401) und die auf Grund dieser Bekanntmachung für das hier in Frage stehende

Gelände getroffenen Bescheide vom 26. April 1950 (Akten des Landesverwaltungsgerichtes VG 2762/50 Bl. 22, 24) maßgebend. Hieraus läßt sich nicht ersehen, daß Sonderleistungen der hier in Frage stehenden Art von den Höchstpreisen mit erfaßt sind, so daß die Vertragsfreiheit der Parteien insoweit eingeschränkt wäre; die genannten Anordnungen stehen also der Geltendmachung von Zuschlägen nicht im Wege. Der Kläger behauptet, eine vertragliche Regelung habe zwischen den Parteien die Zulässigkeit von Zuschlägen festgelegt; es seien nämlich die §§ 8 der Verträge der Jahre 1930/31 noch heute in Kraft. Das Berufungsgericht ist dem nicht gefolgt. Ihm ist im Ergebnis beizutreten.

Es kann mit der Revision davon ausgegangen werden, daß diese Verträge zur Zeit des Erlasses der Bescheide vom 7. Dezember 1936 weder gekündigt, noch durch Zeitablauf beendet waren, noch ohne Kündigung ablaufen konnten, so daß es fraglich sein kann, ob behördlicherseits gemäß § 3 oder § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 Satz 2 KlGPachtO (vgl. zu § 7 noch den Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 24. Juli 1933 über die Aufhebung von Kleingärtnerschiedsgerichten: Gisbertz, Das Deutsche Kleingartenwesen, Heft 1 und 2 S. 118) eine Verlängerung der Verträge angeordnet werden konnte. Es kann ferner der Revision zugegeben werden, daß den erwähnten Anordnungen vom 7. Dezember 1936 nicht der Charakter einer Festsetzung einer Zwangspacht im Sinne des § 5 Abs. 2 KlGPachtO zukommt, so daß auf alle Ausführungen der Revision, mit denen sie die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichtes bekämpft, nicht näher eingegangen zu werden braucht. Für die Meinung der Revision spricht einmal, daß sich der Oberbürgermeister nicht auf diese gesetzliche Grundlage stützt, sondern ausdrücklich in seinen Bescheiden die §§ 3 und 4 KlGPachtO erwähnt. Wie aus seinen Verfügungen hervorgeht, ging zwischen den damaligen Vertragsteilen ein

Streit über die Zahlung der Zuschläge voraus. Die Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde zur Streitentscheidung beruhte gerade auf § 4 KlGPachtO, während § 5 KlGPachtO nicht den Fall des Streits zwischen den Parteien, sondern wesentlich andere Voraussetzungen für seine Anwendung hat. Die Parteien haben auch noch während des Laufes dieses Streitverfahrens in einem zwischen ihnen schwebenden Zivilprozeß ausgeführt, daß die Neufestsetzung des Pachtpreises und auch nur diese und nichts anderes in jenem Streitverfahren erstrebt sei (Akten 4 O 173/36 des Landgerichts Stade, Bl. 4, 13). Der Wortlaut der Verfügungen spricht nicht gegen diese Auffassung; denn auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 6 KlGPachtO kann ein Pachtverhältnis durch behördliche Anordnung festgesetzt werden, das gemäß § 6 Abs. 2 KlGPachtO, § 7 Abs. 2 MSchVO als vereinbartes Pachtverhältnis zu gelten hat. Wenn also der Oberbürgermeister in den genannten Verfügungen einen Pachtvertrag zwischen den Parteien festsetzt, so muß es sich dabei nicht um eine Anordnung gemäß § 5 Abs. 2 KlGPachtO handeln.

Mag es sonach zweifelhaft sein, ob die Voraussetzungen der §§ 3, 5, 6, 7 KlGPachtO vorlagen, so enthalten die Anordnungen zum mindesten doch die bindende Festsetzung des Pachtzinses für die kleingärtnerische Nutzung, ohne daß hierzu Zuschläge gestattet wurden. Eine solche Regelung dürfte die untere Verwaltungsbehörde auf der Grundlage des § 1 KlGPa auch für den einzelnen Fall treffen. Der Pächter hatte, wie bereits bemerkt, die Behörde ausdrücklich darum gebeten, und diese hatte vorher den Parteien den Preis bekannt gegeben, um den Abschluß neuer Verträge zu ermöglichen. Die Festsetzung hatte zwar für die abgelaufene Zeit keine rechtliche Bedeutung; sie begrenzte aber für die Zukunft die Ansprüche des Verpächters nach oben. Damit waren die vertraglichen Regelungen des § 8 der Verträge außer Kraft gesetzt.

Die Revision meint nun, das Sonderentgelt für die Nebenleistungen des Klägers stelle keinen Pachtpreis im Sinne des § 1 KlGPachtO dar und habe deshalb auch nicht behördlicherseits im Rahmen dieser Bestimmung festgesetzt werden können; die Anordnungen vom 7. Dezember 1936 hätten also insoweit keine rechtliche Bedeutung. Die Revision will sich dabei auf das Urteil des Landesverwaltungsgerichtes Hamburg vom 18. April 1952 (V b VG 2112/51) berufen. Dort wird jedoch nur ausgeführt, es bestehe für die Verwaltungsbehörde im Rahmen des § 1 KlGPachtO keine Verpflichtung, Anordnungen über die Zulässigkeit von Zuschlägen zu treffen. Es sei vielmehr den Parteien überlassen, vertragliche Bindungen insoweit herbeizuführen. Die Meinung der Revision teilt Spiegel (Der Pachtvertrag der Kleingartenvereine S. 39 Fußn. 2). Ihr steht jedoch entgegen, daß der bürgerlich-rechtliche Begriff des Pachtzinses das gesamte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung der Pachtsache einschließlich etwaiger Nebenleistungen erfaßt (BGHZ 18, 168, 172 mit Nachw.). Das Gesetz gibt aber keinen Anhalt dafür, daß § 1 KlGPachtO von einem anderen Begriff ausgeht. Dem entspricht auch die allgemeine Verwaltungspraxis. In dem Rundschreiben des Reichswirtschaftsministers vom 1. Oktober 1919 wird darauf hingewiesen, daß bei der Preisbemessung (§ 1 KlGPachtO) Aufwendungen des Verpächters für die Herstellung von Umzäunungen, Wasseranschlüssen, Wegen berücksichtigt werden dürfen. Hiernach seien angemessene Zuschläge zu den Grundpreisen zu bemessen, die je nach dem in Frage stehenden Vertrage zeitlich befristet werden könnten. Die preußischen Ausführungsbestimmungen vom 2. Oktober 1919 besagen, die Bewertung etwaiger Besatzstücke (Umzäunung, Wegeanlage, Wasserleitung) habe in Form von Fall zu Fall besonders festzusetzender Zuschläge zu den Pachtpreisen zu erfolgen, unter Umständen auch zeitlich befristet. Ein Erlaß vom 11. März 1923 weist darauf hin, daß örtliche Verhältnisse bei der Festsetzung des Ertragswertes insofern zu

beachten seien, als Wasserleitungen, bessere Zäune, gute Gartenwege gestellt werden. Ähnliche Bestimmungen finden sich in den sächsischen, württembergischen, braunschweigischen, lippischen Ausführungsbestimmungen zu der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (Kaisenberg, Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung 3. Aufl. S. 163 ff, insbesondere 164/65, 169, 170, 190, 197, 227, 230, 238, 250, 271). Auch im Schrifttum wird die Berücksichtigung solcher Nebenleistungen bei der Preisfestsetzung durch die Behörde bejaht (Kaisenberg aaO S. 64 Nr. 38). Der Umstand, daß der Gesetzgeber für die Festsetzung des Entgeltes für Wohnlauben eine besondere Regelung getroffen hat (§ 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 RGBl I 1074), steht der hier vertretenen Auffassung nicht entgegen. Die Wohnlauben werden nämlich nicht vom Verpächter zusätzlich hergestellt; das Besondere liegt hier darin, daß insoweit eine kleingärtnerische Nutzung des Grund und Bodens nicht mehr gegeben ist. Daß es der Gesetzgeber für nötig gehalten hat, die Festsetzung des Entgelts für Wohnlauben durch Verwaltungsbehörden anzuordnen, hat hier seinen Grund (vgl. Gisbertz bei Pfundtner-Neubert, Das neue Deutsche Reichsrecht IV 9).

Der Oberbürgermeister der Stadt Harburg hielt sich demnach im Rahmen des Gesetzes (§ 1 KlGPachtO), wenn er in seine Bescheiden vom 7. Dezember 1936 es ablehnte, auf den Grundpreis für den Grund und Boden noch Zuschläge für Sonderleistungen des Klägers zuzulassen. Wenn die Revision die Nichtigkeit dieser Verfügungen daraus herleiten will, daß die Pachtzinsen nicht ausgereicht hätten, um die jährlichen Grundsteuer und Vermögenssteuern zu entrichten, so handelt es sich um neues Vorbringen, das in der Revisionsinstanz nicht beachtet werden kann. Dasselbe gilt für die Behauptung, der Kläger sei genötigt gewesen, jährlich 2 514 RM aus anderen Mitteln

aufzubringen, um das Gelände erhalten zu können; auch legten "Ton und Art" der Verfügungen die Annahme eines offenbaren Willküraktes nahe, der im übrigen auch den Tatbestand der Enteignung erfülle. Freilich darf die behördliche Höchstpreisfestsetzung den Wesensgehalt des Eigentums durch unzureichende Festsetzung des Pachtpreises nicht antasten (BGH LM § 2 ErgG/KleingartenO Nr. 2 = RdL 1957, 130). Aber das Berufungsgericht brauchte sich nicht, entgegen der Meinung der Revision, gedrängt zu fühlen, dem Kläger nahezu legen, unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt seinen Klagevortrag zu ergänzen. Es durfte davon ausgehen, daß der anwaltschaftlich vertretene Kläger ihm etwa zur Verfügung stehendes Material von sich aus dem Gericht vorlegen werde, da die oben erwähnte Entscheidung des erkennenden Senates in der Zeit des Berufungsverfahrens längst veröffentlicht war. Die Rüge der Revision, in diesem Zusammenhang sei § 139 ZPO verletzt worden, ist nach alledem nicht berechtigt.

Freilich steht es der unteren Verwaltungsbehörde frei, einen nur zeitweiligen Wegfall der Zuschläge anzuordnen, etwa dann, wenn sich die Anlagen des Verpächters wegen einer Grundwassersenkung vorübergehend als unbrauchbar zur Gewinnung von Wasser mittels Pumpanlagen erweisen. Es wirft sich daher noch die Frage auf, ob die Anordnungen des Jahres 1936 die vertragliche Regelung (§ 8 der Verträge) nur auf Zeit außer Kraft setzten, so daß alsdann volle Vertragsfreiheit der Parteien eingetreten und die §§ 8 der Verträge wieder in Geltung gekommen wären. Das hat das Berufungsgericht verneint: Die Behörde habe von vornherein Neuabschlüsse auf der Grundlage ihrer Preisfestsetzung gewünscht. Die Regelung, wie sie in § 8 der Verträge vorgesehen sei, sollte ersatzlos auf Dauer beseitigt werden. Ein Wiederaufleben dieser Regelung nach fünf Jahren sei vom Standpunkt der Behörde unverständlich gewesen; denn sie habe die Zuschläge abgelehnt, weil der Kläger

für seine Aufwendungen völlig entschädigt sei. Diese Ausführungen enthalten keinen Rechtsirrtum. Die Festsetzung der Pachtdauer von fünf Jahren hat dann nur die Bedeutung, daß der Grundpreis zunächst für diese Zeitspanne festgelegt wurde und sich die Behörde vorbehielt, alsdann eine neue Festsetzung vorzunehmen, wenn dies die Verhältnisse erforderten. Zuschläge sollten aber endgültig untersagt sein, soweit sie ihren Grund in den erwähnten Einrichtungen und Anlagen des Klägers fanden, weil insoweit der Kläger nach Ansicht der Behörde abgefunden war. Diese behördliche Aberkennung von Zuschlägen ist in der Folgezeit nicht abgeändert worden; nur die Grundpreise sind weiteren Regelungen unterworfen worden. Daraus ergibt sich, daß die in § 8 der Verträge getroffene Regelung nicht wieder in Kraft traten. Fehlt es aber an der vertraglichen Grundlage für das Begehren von Zuschlägen, so ist die Klage mit Recht vom Oberlandesgericht in vollem Umfange abgewiesen worden. Auf die Frage, ob § 568 BGB und § 1 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 27. September 1939 auf Zwangspachtverträge Anwendung finden können, kommt es mithin nicht mehr an. Es ist auch nicht geboten, zu den Hilfserwägungen des Berufungsgerichts (Zuschläge dürften nicht den Charakter eines Dauerentgeltes neben dem Grundpachtzins haben) Stellung zu nehmen. Bei einer - von der Revision vermißten - Anwendung des § 316 BGB könnte der Kläger übrigens die Gegenleistung auch nur nach billigem Ermessen bestimmen, und das bedeutet, daß er für die Jahre 1950, 1952 bis 1958 Zuschläge auf die Grundpachtpreise nicht verlangen könnte, weil er das aufgewendete Kapital vom Beklagten zurückerhalten hat nebst einer entsprechenden Verzinsung des Kapitals während der Laufzeit der Verträge.

Der Entscheidung des Berufungsgerichtes ist nach alledem im Ergebnis beizutreten.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Rothe

Schuster

Dr. Mattern