

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942/15. Dezember 1944
(BGBl III 235 - 4) §§ 1 Abs. 2 c, 3

- a) Die rechtliche Natur eines Pachtvertrages über kleingärtnerisch genutztes Land ändert sich nicht schon dann, wenn der Ertrag aus der Nutzung eines auf dem Pachtgrundstück errichteten Behelfsheims (Wohnlaube) höher ist als der Ertrag aus der kleingärtnerischen Nutzung.
- b) Die im Falle der Kündigung dem Pächter zu gewährende Entschädigung umfaßt ein auf dem Pachtgrundstück errichtetes Wohngebäude (Behelfsheim) lediglich im Rahmen der Entschädigung für eine unter den gegebenen Verhältnissen übliche Wohnlaube und in diesen Grenzen auch nur, soweit eine etwa erforderliche Baugenehmigung für das Gebäude tatsächlich erteilt ist.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1965 - V ZR 45/63 OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_45/63

URTEIL

Verkündet am

21. Dezember 1965
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des kaufmännischen Angestellten Karl P [REDACTED]
in H [REDACTED]-N [REDACTED], N [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Freie und Hansestadt H [REDACTED],
vertreten durch das Bezirksamt E [REDACTED], H [REDACTED],
G [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 21. Dezember 1962 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Zahlung einer - weiteren - Entschädigung für den Abbruch von Baulichkeiten sowie für den Aufwuchs auf seinem Pachtland. Er stützt seinen Anspruch auf § 3 Abs. 1 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (BGBl III 235 - 4) - im folgenden als Kündigungsschutzverordnung (KSchVO) bezeichnet - sowie auf die Grundsätze über die Entschädigung bei einem enteignungsgleichen Eingriff.

Im Jahre 1917 verpachtete der Hofbesitzer T [REDACTED] Weideland an den S [REDACTED] e.V., der später in Kleingartenverein "T [REDACTED]" e.V. umbenannt wurde, zur Anlage von Kleingärten. Nach 1933 ist der L [REDACTED] H [REDACTED]

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



der K [REDACTED] e.V. in die Pachtverträge als Zwischenpächter eingetreten. Er überließ dem Kleingartenverein als seinem Mitglied die einzelnen Parzellen zur Weiterverpachtung an die Kleingärtner.

Der Kläger wurde im Oktober 1949 Mitglied des Kleingartenvereins. Er pachtete die 795 qm große Parzelle T [REDACTED] [REDACTED] V [REDACTED] weg [REDACTED] in H [REDACTED] - N [REDACTED]. Die Satzung des Kleingartenvereins, der Pachtvertrag und die Gartenordnung, die Bestandteil der Satzung ist, wurden ihm ausghändigt. In der Gartenordnung heißt es:

"Gartenlauben dürfen nur nach Zustimmung der örtlichen Bauämter und an den hierfür vorgeschriebenen Plätzen errichtet werden

Die Errichtung, der Ausbau und die Benutzung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ist verboten. Unberührt von diesem Wohnverbot bleiben Bauten, die aus kriegsbedingten Gründen errichtet wurden. In diesen Fällen tritt die Bestimmung erst in Kraft, wenn die dafür zuständigen Instanzen eine endgültige Entscheidung getroffen haben. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Baulichkeiten wird den Pächtern zur besonderen Pflicht gemacht. Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es der Genehmigung der örtlichen Bauprüfpolizei."

Der Pachtvertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

" § 2

(2) Die Bestimmungen der Gartenordnung sind Bestandteile des Pachtvertrages. ...

§ 4

(1) Der Pächter darf die Parzelle nur zu kleingärtnerischen Zwecken verwenden und muß sie ordnungsgemäß selber bewirtschaften.

§ 6

(1) Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art oder deren bauliche Veränderung, mit Ausnahme von Gartenlauben, ist verboten.

(2) Es dürfen nur solche Gartenlauben errichtet werden, die im Eigentum des Pächters stehen.

§ 11

Durch diesen Pachtvertrag worden alle Verträge der Parteien über den gleichen Pachtgegenstand aufgehoben. Dieser Vertrag hat rückwirkende Kraft auf den Zeitpunkt, zu dem der Pächter die Parzelle in Besitz genommen hat."

Durch Vertrag vom 16. Oktober 1949 kaufte der Kläger von dem Vorpächter der Parzelle, Hermann Z [REDACTED], die von diesem errichteten Baulichkeiten zum Preise von 6 000 DM, und zwar ein massives Wohngebäude (rund 60 qm) mit Anbau (21 qm) und Vorbau (5,70 qm), Brunnen und Senkgrube sowie ein getrennt stehendes massives Stallgebäude (18 qm). Zimmermann hatte im Jahre 1943 seine Stadtwohnung durch einen Bombenangriff verloren. Nach Einreichung einer Grundriß- und Seitenansichtzeichnung für einen Ersatzwohnungsbau (Grundriß 60 qm, Seitenhöhe 2,5 m, aufgesetztes Schrägdach: größte Mittelhöhe 2 m), die einen Genehmigungsvermerk des Wohnwirtschafts- und Siedlungsamts - Kleingartenamts - vom 31. August 1943 trägt, errichtete er das massive Wohngebäude. Auf Grund seines Antrages auf Zahlung einer Bauprämie vom 25. November 1944 fand eine baupolizeiliche Prüfung statt, bei der Überschreitungen der Baugenehmigung

festgestellt wurden. Nachdem der technische Inspektor Sievers einen Vordruck des Inhalts ausgefüllt hatte, daß das Bauvorhaben ein Behelfsheim im Sinne des Erlasses des Reichswohnungskommissars vom 22. September 1943 sei, schrieb die Baupolizei am 19. Februar 1945 an Zimmermann, die vorgenommene Besichtigung habe ergeben, daß das Heim kein Behelfsheim in dem vorbezeichneten Sinne sei und eine Fertigstellungsbescheinigung deshalb nicht erteilt werden könne. In der Zeit von 1945 bis 1949 errichtete Z [REDACTED] ohne baupolizeiliche Genehmigung weitere Baulichkeiten, die der Kläger insgesamt im Jahre 1949 übernahm. Der Kläger benutzte das massive Stallgebäude zur Unterbringung von Geräten und Feuerungsmaterial sowie als Werkstatt. In den folgenden Jahren bis 1953 verbesserte er den vorhandenen Wohnungsbau mit Aufwendungen von etwa 4 000 DM. Der Kläger hat für die Parzelle einen Jahrespachtzins von 0,03 DM je Quadratmeter und ein Wohnungsnutzungsentgelt von 0,02 DM je Quadratmeter sowie jährlich 12 DM an Beiträgen und Versicherungsabgaben gezahlt.

Das Gelände, auf dem die vom Kläger gepachtete Parzelle sich befindet, soll für die Erweiterung des Flughafens in Anspruch genommen werden. Die Beklagte erwarb nach Einleitung eines Enteignungsverfahrens durch Kaufvertrag vom 13. September 1960 von T [REDACTED] das Pachtland des Klägers. Sie kündigte am 27. September 1960 das Pachtverhältnis und erwirkte hierzu am 1. Dezember 1960 die Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

In einem Vergleich vor der Öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle des Bezirksamtes E [REDACTED] vom 11. Januar 1961 verpflichtete sich der Kläger, die gepachtete Parzelle bis zum 30. April 1961 zu räumen und das Behelfsheim abzubrechen, während die Beklagte sich verpflichtete, dem Kläger als Entschädigung für Dauerkulturen, Lauben und gemeinschaftliche Anlagen 283,35 DM und außerdem, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, für das Behelfsheim eine Entschädigung in Höhe von 6 354 DM zu zahlen. Der Kläger behielt sich in dem Vergleich ausdrücklich vor, seine angeblichen weiteren Entschädigungsansprüche bis zur Höhe der Verkehrswerte geltend zu machen. Für diesen Fall verzichtete die Beklagte auf das Verwaltungsverfahren zwecks Festsetzung der Höhe der Entschädigung. Der Kläger hatte in den Vergleichsverhandlungen seine Ansprüche für den Aufwuchs auf 1 515 DM und für die Bauten einschließlich Außenanlagen auf 18 303,68 DM beziffert. Die Beklagte hat die in dem Vergleich enthaltene Entschädigungszahlung nach ihren "Richtlinien über die Entschädigung von Behelfsheimen in der Freien und Hansestadt H [REDACTED]" vom 10. November 1959 errechnet.

Der Kläger hat die Parzelle innerhalb der bis zum 30. September 1961 verlängerten Frist geräumt und ein neues Eigenheim bezogen, das er auf einem ihm von der Beklagten für 8 DM je Quadratmeter verkauften Grundstück erbaut hat. Er hat seine Restforderung für die Baulichkeiten in Höhe von $(18\,303,68 - 6\,354 =) 11\,949,68$ DM, nachdem der Haus- und Hypothekenmakler O [REDACTED] als gerichtlicher Sachverständiger in einem vom Landgericht angeordneten Beweissicherungsverfahren den Verkehrswert der Baulichkeiten auf 14 500 DM geschätzt hatte, um 3 803,68 DM auf 8 146 DM ermäßigt, für den

Aufwuchs noch (1 515 - 283,35 =) 1 231,65 DM verlangt und in erster Instanz zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 9 377,65 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie macht geltend, die seit 1943 in den Kleingärten errichteten Bauten seien ein offenes Provisorium gewesen. Die Baulichkeiten des Klägers seien materiell und formell baurechtswidrig. Das Gesetz sehe eine Entschädigung des Kleinpächters für Gebäude nicht vor. Die Beklagte ist deshalb der Auffassung, daß dem Kläger ein Entschädigungsanspruch für die Gebäude nicht zustehe. Sie will nur aus Billigkeits-erwägungen dem Kläger eine Entschädigung gewährt haben.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Klage in Höhe von 8 146 DM (Entschädigungsanspruch für die Bauten) abgewiesen. Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Nach § 3 Abs. 1 KSchVO ist, wenn ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land gekündigt wird, weil das Grundstück aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls (§ 1 Abs. 2 Buchst. e) verwendet werden soll, dem Pächter eine angemessene Entschädigung sowie eine geeignete Ersatzfläche auf einem zur dauernden kleingärtnerischen Nutzung vorgesehenen Gelände zu gewähren.

1. Das Oberlandesgericht stellt fest, daß von der rund 700 qm großen Pachtfläche des Klägers rund 100 qm massiv bebaut sind, daß der Kläger aus dem kleingärtnerisch genutzten Land unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufwendungen rund 500 DM jährlich hätte erzielen können und daß der Ertrag aus der Nutzung der Baulichkeiten nach Abzug eines Erhaltungsaufwandes von 300 DM mit rund 99? DM jährlich anzusetzen ist. Die Vorinstanzen gehen davon aus, daß die Kündigungsschutzverordnung auf den Kläger anwendbar ist. Das Berufungsgericht legt die Vorschrift des § 3 Abs. 1 KSchVO dahin aus, daß die dem Pächter zu gewährende Entschädigung sich beschränke auf den Verlust der kleingärtnerischen Nutzung (Bodenverbesserung und Aufwuchs) und gegebenenfalls auf den Verlust einer sogenannten Laube, eines behelfsmäßigen Gebäudes, das dem Gartenbesitzer Schutz gegen die Unbilden der Witterung bieten, zur Unterbringung der Gartengeräte und von Kleintieren dienen, schließlich aber auch ihm und seiner Familie am Wochenende und in den Sommermonaten eine Übernachtung ermöglichen solle. Um eine solche Laube handele es sich hier nicht. Der Auffassung des Klägers, daß alle auf einem Kleingartengelände errichteten Bauten, gleichgültig, in welcher Größe und mit welchem Aufwand sie errichtet seien, nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 KSchVO entschädigt werden müßten, ist das Berufungsgericht nicht gefolgt. Es führt aus, daß die Baugenehmigungen für die Errichtung von Behelfsheimen allgemein nur widerruflich auf Kriegsdauer erteilt worden seien. Im übrigen seien die Baulichkeiten, für die der Kläger eine Entschädigung verlange, materiell baurechtswidrig gewesen, weil sie sowohl zur Zeit ihrer Errichtung wie auch später dem Planrecht widersprochen hätten. Der Genehmigung des Kleingartenamts vom

31. August 1943 könne zwar der Charakter einer formellen Baugenehmigung nicht abgesprochen werden. Die Genehmigung beziehe sich aber nur auf das Erdgeschoß, das entsprechend der Zeichnung mit einer Grundfläche von rund 60 qm und einer Traufhöhe von 2,50 m gebaut worden sei. Im übrigen habe für die von Zimmermann errichteten Bauten keine Baugenehmigung vorgelegen. Das gelte für den Keller, für den damaligen 20 qm großen Stall, später für den 18 qm großen massiven Schuppen, für den An- und Vorbau sowie für das später ausgebaute Dachgeschoß, das als Schrägdach mit einer Mittelhöhe von 2 m beantragt und genehmigt, von Zimmermann aber als Steildach mit einer Mittelhöhe von 3,50 m gebaut worden sei. Wenn man davon ausgehe, daß die Baulichkeiten des Klägers nur ein "Mehr" gegenüber einer üblichen entschädigungspflichtigen Laube darstellten, könne der Kläger höchstens eine Entschädigung für die in den Baulichkeiten enthaltene Laube verlangen.

2. Die Bedenken der Revision hiergegen sind nicht begründet.

Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat der Kläger dadurch, daß er seit Jahren ständig auf dem Pachtland gewohnt und die dort befindlichen Bauten genutzt hat, einen erheblich höheren Ertrag erzielt, als durch die rein kleingärtnerische Nutzung, so daß es sich fragt, ob überhaupt noch ein Kleingartenpachtvertrag vorlag. Diese Frage ist zu bejahen. Der Charakter eines Pachtvertrages über kleingärtnerisch genutztes Land wird dadurch, daß die andere Nutzung überwiegt, noch nicht beseitigt. Das gilt auch, wenn die überwiegende Nutzung in dem ständigen Wohnen auf dem Kleingartengelände besteht. Bei vertragswidriger Nutzung steht dem Verpächter ein Kündigungsrecht nach Maßgabe der kleingartenrechtlichen Vorschriften zu. Auch wenn

der Verpächter die anderweitige Nutzung geduldet oder ihr ausdrücklich zugestimmt hat, bleibt das Kleingartenrecht anwendbar, es sei denn, daß der ursprüngliche Vertrag aufgehoben und ein anderer Vertrag an seine Stelle getreten wäre (vgl. Höfer, MDR 1950, 79). Um einen solchen Fall handelt es sich hier nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, daß auf den Kläger die Kündigungsschutzverordnung und damit auch die Entschädigungsvorschriften dieser Verordnung Anwendung finden. Das bedeutet aber nicht, daß, wie der Kläger meint, alle auf dem Kleingartengelände errichteten Baulichkeiten, gleichgültig, in welcher Größe und mit welchem Aufwand sie hergestellt wurden, im Falle einer Kündigung entschädigt werden müßten.

Die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl 1371) enthielt keine Bestimmungen über eine Entschädigung des Pächters im Falle einer Kündigung des Pachtvertrages. Erst die Verordnung vom 27. September 1939 (RGBl I, 1966) gewährte dem Pächter einen Anspruch auf eine Entschädigung. § 1 Abs. 3 dieser Verordnung bestimmte, daß die nach Kleingartenrecht zuständige höhere Verwaltungsbehörde Ausnahmen von dem Grundsatz der Unkündbarkeit von Pachtverträgen über kleingärtnerisch genutztes Land (§ 1 Abs. 1 Satz 1) vor allem bei Inanspruchnahme von Kleingartenland für Zwecke der Reichsverteidigung zulassen konnte, wenn der Kleingärtner geeignetes Ersatzland und eine angemessene Entschädigung erhielt. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung vom 23. Mai 1942 (RGBl I, 343) i.d.F. der Verordnung vom 15. Dezember 1944 (BGBl III 235 - 4) ist dem Pächter eine angemessene Entschädigung auch dann zu gewähren, wenn, wie im vorliegenden Fall, das Grundstück aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls dringend benötigt wird (§ 1 Abs. 2 Buchst. c). Diese Vorschriften besagen nichts Ausdrückliches

- 9 -

darüber, wofür die Entschädigung geleistet werden soll. Auszugehen ist mit dem Berufungsgericht von dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Danach bezweckt die Verordnung, die Kleingärtner in dem Besitz ihrer Gärten zu sichern, damit sie in der Lage sind, das Land mit nachhaltigem Erfolg zu bewirtschaften (vgl. Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 20. Oktober 1939 RABl 1939, Teil I S. 492). Im Mittelpunkt steht also der Schutz der kleingärtnerischen Arbeit und Nutzung. Der dem Kleinpächter gewährte Anspruch auf eine angemessene Entschädigung aus Anlaß einer außerordentlichen Kündigung beruht auf der Erwägung, daß der Pächter für die Einbußen, die er aus der Zulassung einer Kündigung aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erleidet, entschädigt werden soll (BGHZ 32, 1, 3). Hieraus folgert das Berufungsgericht mit Recht, daß der Entschädigungsanspruch nur so weit reicht wie die kleingärtnerische Nutzung; denn der Verlust des Pächters besteht darin, daß er sein Pachtrecht als Kleingärtner nicht mehr ausüben kann. Dem Oberlandesgericht ist deshalb darin zuzustimmen, daß der Pächter im Rahmen des § 3 KSchVO nur für den Verlust der kleingärtnerischen Nutzung einschließlich einer auf dem Grundstück befindlichen sogenannten Wohnlaube (eines behelfsmäßigen Gebäudes) eine Entschädigung verlangen kann, während der Verlust einer darüber hinausgehenden Nutzung keinen Entschädigungsanspruch auslöst (vgl. Wiethaup, Bauart und Gemeindebau 1960, 24 f). Dabei kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht darauf an, daß der Verpächter der Bebauung in dem vorliegenden Umfange zugestimmt hat und daß für die bauliche Nutzung des Kleingartengeländes ein Wohnungsentgelt vereinbart und gezahlt worden ist.

Zu Unrecht glaubt die Revision, daß in jedem Fall allein der tatsächlich bestehende Zustand maßgebend sei. Es ist zwar richtig, daß der Senat, wie die Revision hervorhebt, im Urteil vom 9. Januar 1960 (BGHZ 32, 1, 9) ausgeführt hat, für die Frage, ob eine Entschädigung zu gewähren sei oder nicht, sei allein die tatsächliche Nutzung des Pachtlandes entscheidend. Diese Bemerkung hat jedoch nicht den Sinn, den die Revision ihr beilegt. Sie ist vielmehr, wie sich aus dem Urteil eindeutig ergibt, dahin zu verstehen, daß der Entschädigungsanspruch aus § 3 Abs. 1 KSchVO eine tatsächliche kleingärtnerische Nutzung voraussetzt. Daß auch für den Verlust einer anderen Nutzung, die keine kleingärtnerische Nutzung darstellt, eine Entschädigung zu leisten sei, ist in dem Urteil nicht zum Ausdruck gebracht. Unerheblich ist auch, welche Rechtsauffassung die Beklagte hinsichtlich des Umfangs der Entschädigungspflicht früher vertreten hat und daß die Genehmigung vom 31. August 1943 keine ausdrückliche zeitliche Beschränkung enthält.

Die vom Oberlandesgericht erörterte Frage, ob die von dem Vorgänger des Klägers errichteten Baulichkeiten materiell baurechtswidrig waren, kann offen bleiben; denn der Kläger ist dadurch, daß das Berufungsgericht die materielle Baurechtswidrigkeit bejaht hat, nicht beschwert, weil ihm gleichwohl eine Entschädigung zugebilligt worden ist. Eine formelle Baugenehmigung lag vor. Der Bau überschritt jedoch die erteilte Genehmigung. Die Rüge der Revision, das Oberlandesgericht habe übersehen, daß der Kläger im Schriftsatz vom 11. Dezember 1962 eine behördliche Genehmigung der von ihm und seinem Vorgänger errichteten Bauten behauptet und unter Beweis gestellt habe, ist nicht begründet. Der Kläger hatte in diesem Schriftsatz eingeräumt, daß er keine weitere

Baugenehmigung in Händen habe. Daß, wie der Kläger vorgetragen hatte, die Bauten durch das Bauordnungsamt überwacht und die Eigentümer nicht genehmigter Gebäude mit Strafen belegt wurden, während gegen den Kläger keine Strafe verhängt worden sei, besagt nichts für das Vorhandensein einer weiteren Baugenehmigung, so daß es auf den vom Kläger angetretenen Beweis nicht ankommt. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die auf dem Kleingartengelände befindlichen Baulichkeiten grundsätzlich nur insoweit, als sie baupolizeilich genehmigt sind, zu entschädigen sind, ist zutreffend (vgl. den erwähnten Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 20. Oktober 1939.)

II.

Die Entscheidung über die Höhe der dem Kläger zustehenden Entschädigung hängt demnach davon ab, inwieweit die Baulichkeiten noch in den Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung fallen.

1. Der Sachverständige O. [REDACTED] hat in seinem Gutachten, mit dem der Kläger sich für den vorliegenden Rechtsstreit einverstanden erklärt hat, den Gebäudewert nach dem umbauten Raum und dem Bauindex auf 11 350 DM, den Wert nach dem Reinertrag für den Eigentümer auf 16 000 DM und den Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage und des baulichen Zustandes der Gebäude sowie der Ertragsmöglichkeit auf 14 500 DM geschätzt. Das Berufungsgericht geht bei der Bemessung des Entschädigungsanspruchs davon aus, daß die genehmigten und ungenehmigten Bauteile zueinander im Verhältnis von 48 zu 52 stehen. Es legt seiner Berechnung den vom Sachverständigen ermittelten Bauwert von 11 350 DM

zugrunde. Außer dem hiernach für das Erdgeschoß sich ergebenden Betrag von 5 448 DM setzt das Oberlandesgericht noch folgende Posten ein: 250 DM für den Plattenbelag und 900 DM für die Brunnenanlage mit Zementbassin und Senkgrube, so daß sich für die genehmigten Bauteile ein Schätzungswert von 6 598 DM ergeben und somit nach der Zahlung der Beklagten noch ein Restbetrag von 244 DM zugunsten des Klägers verbleiben würde. Das Berufungsgericht läßt dabei die Frage offen, ob auch die 80 DM, die der Kläger aus dem Verkauf und der Verwertung des abgebrochenen Hauses erzielt hat, zu berücksichtigen sind, weil ungeklärt sei, ob die verwerteten Teile zu den genehmigten oder ungenehmigten Bauteilen gehört hätten. Auch hinsichtlich der von dem Sachverständigen mit 900 DM geschätzten Einrichtungen beständen, so meint das Oberlandesgericht, Zweifel, ob es sich um eine nach Übernahme der Parzelle durch den Kläger geschaffene Neuanlage oder lediglich um eine Erneuerung der bereits von Z [REDACTED] errichteten Anlage handle, oder ob der Kläger - ohne Genehmigung - eine andere Anlage geschaffen habe. Einer Klärung dieser Fragen bedürfe es angesichts des geringen Restbetrages von 244 DM nicht, weil bei der Anwendung des § 287 ZPO die Annahme gerechtfertigt sei, daß der Entschädigungsanspruch des Klägers durch die Zahlung der Beklagten getilgt sei.

2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Bemessung der Entschädigung geben zu einer rechtlichen Beanstandung keinen Anlaß. Das Oberlandesgericht hat ohne Rechtsirrtum auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen dargelegt, daß die Baulichkeiten nur knapp zur Hälfte (48 %) durch die baupolizeiliche Genehmigung gedeckt gewesen seien und deshalb nur in diesem Umfang die Nutzung der Bauten eine kleingärtnerische Nutzung darstelle. Hiervon ist bei der Bemessung der Entschädigung auszugehen. In dieser Beschrän-

kung überschreiten die Baulichkeiten auch nicht den Rahmen der üblichen Wohnlaube, für die nach obigen Ausführungen das Gesetz eine angemessene Entschädigung gewährt. Maßgebend für die Berechnung der Entschädigung ist der Verkehrswert der Baulichkeiten. Das ist der Preis, den der Kläger erzielt haben würde, wenn er ein auf dem Kleingartengelände befindliches, in den Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung fallendes Gebäude frei veräußert hätte (vgl. BGHZ 30, 281, 286). Ein solches Bauwerk war in Wirklichkeit nicht vorhanden, weil die Baulichkeiten, die sich auf dem Pachtgelände befanden, über eine kleingärtnerische Nutzung hinausgingen. In Fällen der vorliegenden Art muß mithin die Entschädigung nach dem Wert bemessen werden, den die Bauten gehabt hätten, wenn sie einer kleingärtnerischen Nutzung entsprochen haben würden. Bei der Ermittlung dieses Wertes kann es sich nur um eine theoretische Berechnung handeln. Eine Wertermittlung nach den sogenannten Vergleichswertverfahren (vgl. dazu § 3 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961, BGBl I 1183) kam nach Lage der Sache nicht in Betracht. Wenn das Berufungsgericht wegen Fehlens sonstiger geeigneter Ansatzpunkte den von dem Sachverständigen errechneten Bauwert der Bemessung der Entschädigung zugrunde gelegt hat, so sind hiergegen rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Einer Vernehmung des Sachverständigen bedurfte es nicht, da der Kläger sich für den vorliegenden Rechtsstreit mit dem Gutachten einverstanden erklärt hatte.

III.

Die Frage, ob, wie die Revision meint, bei den weiteren Entschädigungsansprüchen, deren Geltendmachung dem Kläger im Vergleich vom 11. Januar 1961 vorbehalten wurde, in erster

Linie an Ansprüche aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff gedacht war, kann offen bleiben; denn auch die aus solchem Rechtsgrund zu gewährende Entschädigung wäre nicht höher, als sie das Oberlandesgericht dem Kläger zugebilligt hat. Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Dezember 1956 (III ZR 113/55, LM GG Art. 14 Nr. 56), auf das im angefochtenen Urteil hingewiesen wird, stellt nämlich auch für solche Ansprüche den Grundsatz auf, daß Vorteile, die nur im Widerspruch zum geltenden Recht erzielt werden können, nicht zu dem Vermögen gehören, dessen Beeinträchtigung durch rechtmäßige Eingriffe von hoher Hand einen Entschädigungsanspruch auslöst. Daraus folgt aber, daß dem Kläger im günstigsten Fall nur etwa die Hälfte der Bauwerke zu entschädigen ist.

IV.

Die Revision mußte deshalb, da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers enthält, als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger