

Verkündet am 22. Oktober 1954
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des L [REDACTED] H [REDACTED] d [REDACTED] K [REDACTED] e.V., vertreten
durch seinen Vorsitzenden, Albert B [REDACTED] in H [REDACTED], Hin [REDACTED]-
[REDACTED]strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Herbert H i [REDACTED] in H [REDACTED]-St [REDACTED],
Bi [REDACTED]strasse [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshof auf die münd-
liche Verhandlung vom 22. Oktober 1954 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 2. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Hamburg vom 10. März 1953 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer von 90 ha Land in St [REDACTED], einem Vorort von H [REDACTED]. Er hat dieses Land schon vor längerer Zeit an den Beklagten zur kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Dieser hat es an verschiedene Kleingartenvereine weiterverpachtet, die ihrerseits die einzelnen Parzellen ihren Mitgliedern in Unterpacht gegeben haben. Einzelne dieser Kleingärtner haben schon vor dem Kriege auf den ihnen verpachteten Parzellen Unterkünfte errichtet und ständig bewohnt; mit ihnen wurden Abmachungen über die Entrichtung eines Wohnnutzungsentgelts getroffen. Seit 1943, insbesondere nach Zerstörung großer Teile der Stadt H [REDACTED] durch Luftangriffe, wurden in größerem Umfange von Kleingärtnern Unterkünfte errichtet und ständig bewohnt. Diese Unterkünfte sind größtenteils mehr oder weniger behelfsmässig, in einzelnen Fällen jedoch auch bessere und zum Teil auch recht stattliche Ein- und Zweifamilienhäuser; insoweit sind Vereinbarungen über die Entrichtung eines Wohnnutzungsentgelts nicht getroffen worden.

Nach der Währungsreform verlangte der Kläger auch für diese Fälle ein Wohnnutzungsentgelt. Es kam darüber zu einem ersten Rechtsstreit zwischen den Parteien (6 O 54/49 des LG-Urteil vom 28. April 1949 -; 2 U 153/49 des OLG-Urteil vom 19. Juli 1949 -; II a ZS 248/49 des OGH-BZ-Urteil vom 20. September 1950-). Dieser Rechtsstreit endete mit der rechtskräftigen Feststellung, dass der Kläger berechtigt ist, vom 1. Januar 1949 ab von dem Beklagten ein jährliches Wohnnutzungsentgelt in der jeweils von der Baubehörde in H [REDACTED] festgesetzten Höhe für jeden Quadratmeter bebauter Aussenfläche derjenigen Parzellen zu fordern, die der Beklagte dem Kleingartenverein "D [REDACTED] W [REDACTED]" e.V. überlassen hat und auf denen dessen Unterpächter winterfeste Bauten errichtet haben, mit Ausnahme jedoch

- 3 -

der sog. "echten Prämienheime" des Wohnungshilfswerks und ferner mit der Maßgabe, dass der Kläger zur Forderung eines Wohnnutzungsentgelts nicht berechtigt ist, soweit die Kleingärtner ihre Kleingärten anderen Personen, die luftkriegs-betroffen sind, zu langjährigem Wohnen überlassen haben.

In einem weiteren Rechtsstreit zwischen den Parteien (6 O 336/50 des LG -Urteil vom 26. April 1951-, 2 U 203/51 des OLG -Urteil vom 28. August 1951-, V ZR 137/51 des BGH -Urteil vom 3. Oktober 1952- RechtsdLandw 1953, 12) hat der Kläger einen ihm schließlich insgesamt in Höhe von 97 604,06 DM (davon 25478,28 DM auf Grund von Anerkennnissen des Beklagten) rechtskräftig zugesprochenen Zahlungsanspruch auf Wohnnutzungsentgelt geltend gemacht, das die vom Beklagten an zwölf Kleingartenvereine, darunter auch den Verein "D. W.", in Zwischenpacht gegebenen Grundstücke und die Jahre 1949 und 1950 betrifft. Er hat der Berechnung des Entgelts einen Satz von 1,50 DM jährlich pro qm umbauter Aussenfläche für diejenigen Parzellen zugrunde gelegt, auf denen ständig bewohnte winter-feste Bauten errichten waren, ausgenommen diejenigen Parzellen, hinsichtlich derer bereits eine Abmachung über das Wohnnutzungsentgelt getroffen worden war. Die Verurteilung des Beklagten beruht, soweit sie über den damaligen Rechtsstreit hinaus Bedeutung haben kann, auf folgenden Erwägungen: Die Höchstpreis-festsetzung für das Wohnnutzungsentgelt, zu der die untere Verwaltungsbehörde durch § 2 des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl I, 809) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 2. August 1940 (RGBl I, 1074) ermächtigt sei, sei nicht Voraussetzung für den Anspruch des Klägers. Solange die Verwaltungsbehörde von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht habe, gehe der Anspruch auf Wohnnutzungsentgelt vielmehr auf das übliche,

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](#)

notfalls auf das angemessene Entgelt. Ob der Satz von 1,50 DM üblich sei, bleibe offen; jedenfalls sei er angemessen.

Durch die Bekanntmachung der Baubehörde der Stadt Hamburg vom 31. Oktober 1950 (AmtsLanz, Teil II des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes S 797) ist auf Grund des § 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1935 / 2. August 1940 das Wohnnutzungsentgelt geregelt worden. Davon sind die Rechtsbeziehungen der Parteien für die Zeit vom 1. Januar 1951 an betroffen.

Die in der Bekanntmachung getroffene Festsetzung geht dahin: Nach Ziff I kann der Verpächter als Wohnnutzungsentgelt jährlich höchstens 3 DPfg je qm der gesamten Pachtfläche verlangen. Nach Ziff II kann der Verpächter ferner eine etwa durch die Bebauung verursachte Erhöhung der auf den verpachteten Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z.B. Grundstück- und Anliegerbeitragsrenten) auf die Pächter überwälzen. Ebenso kann er hinsichtlich desjenigen Betrages verfahren, um den sich die von ihm zu entrichtende Vermögenssteuer infolge der Bebauung erhöht hat. Nach Ziff III darf der kleingärtnerische Pachtpreis und das Wohnnutzungsentgelt zusammen für ein Jahr nicht mehr betragen als 5 % des angemessenen Bodenwertes der Pachtfläche. Soweit die Summe der beiden Beträge 5 % dieses Bodenwertes übersteigt, verringert sich die Höhe des Wohnnutzungsentgelts. Bei der Errechnung der 5 % bleiben die Beträge ausser Betracht, die nach Ziff II übergewälzt werden können.

Der Beklagte hat für die Zeit vom 1. Januar 1951 an bezüglich der ihm vom Kläger verpachteten Grundstücke das vierteljährlich im voraus zu entrichtende Wohnnutzungsentgelt ent-

sprechend Ziff I der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 bezahlt.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht der Kläger geltend, dass er dadurch gegenüber dem ihm für die Jahre 1949 und 1950 zugesprochenen Wohnnutzungsentgelt für das Jahr 1951 rund 40 000 DM weniger, nämlich nur etwa 20 % des in jedem der beiden vorhergehenden Jahre erzielten Betrages erhalten habe. Die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 sei nichtig, das Wohnnutzungsentgelt sei deshalb nach dem Satz von 1,50 DM jährlich je qm umbauter Aussenfläche zu berechnen. Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrages von 6 100 DM an ihn zu verurteilen.

Zur Begründung seiner Ansicht, daß die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 nichtig sei, hat er im einzelnen ausgeführt: Die Bekanntmachung sei eine Rechtsverordnung und unterliege deshalb der gerichtlichen Nachprüfung. Sie sei zwar nach aussen hin von der nach dem Gesetz vom 26. Juni 1935 / 2. August 1940 allein dazu berufenen unteren Verwaltungsbehörde, nämlich der Baubehörde, ergangen, gäbe aber nur eine Regelung wieder, die eine aus drei hamburgischen Senatoren bestehende Kommission ausgearbeitet habe und die dann die Baubehörde so habe ergehen lassen müssen. Die Bestimmung in Ziff II der Bekanntmachung verstosse gegen das in § 22 RAbgO gewährleistete Steuergeheimnis insofern, als dadurch die Verpächter gezwungen seien, ihre Vermögensverhältnisse darzulegen, wenn sie von der Möglichkeit einer teilweisen Überwälzung der Vermögenssteuer auf die Pächter Gebrauch machen wollten. Ziff II der Bekanntmachung widerspreche ferner dem Grundsatz der "Ausschließlichkeit der Richtpreise" insofern, als danach im Ergebnis die Leistungen der Pächter von der unter-

schiedlichen Höhe des Vermögens der Verpächter abhingen. Die Bestimmung in Ziff I der Bekanntmachung verletze das Grundrecht der Gleichheit dadurch, dass sie nicht auf die Intensität der Wohnnutzung abstelle; denn das Wohnnutzungsentgelt für ein sehr grosses Behelfsheim auf einer kleinen Parzelle sei danach geringer als das Wohnnutzungsentgelt für eine sehr kleine winterfeste Laube auf einer grossen Parzelle. Die Bekanntmachung laufe auf eine Enteignung hinaus.

Der Beklagte, der die finanzielle Auswirkung der in der Bekanntmachung getroffenen Regelung auf die Einkünfte des Klägers aus den verpachteten Grundstücken als wohl richtig bezeichnet, ist dessen Rechtsausführungen hinsichtlich der Bekanntmachung entgegengetreten und hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat den Beklagten nach dem Klageantrag aus folgenden Erwägungen verurteilt: Die Bekanntmachung sei eine Rechtsverordnung; deshalb dürfe sie, soweit von ihrer Wirksamkeit die Entscheidung über den im Rechtsstreit verfolgten Anspruch abhänge, vom Gericht unter diesem Gesichtspunkt nachgeprüft werden, ob sie gegen ein Gesetz verstosse. Aus den vom Kläger geltend gemachten Beanstandungen ergäbe sich freilich die Unwirksamkeit der Bekanntmachung nicht, wohl aber daraus, dass sie nicht im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung ergangen sei, auf die sie sich stütze. Danach hätte nämlich die Regelung der Behörde "unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse" zu einer "volkswirtschaftlich gerechtfertigten" Höchstfestsetzung des Wohnnutzungsentgelts führen müssen. Das sei nicht der Fall. Der Kläger könne deshalb das Wohnnutzungsentgelt nach dem von ihm angewandten Massstab verlangen, der - wie der zweite Vorprozess ergeben habe - angemessen sei.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen, weil es im Ergebnis, wenn auch mit anderer Begründung in Übereinstimmung mit dem Landgericht die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 für ungültig hält. Ob die Bekanntmachung den Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung überschreite, könne zweifelhaft sein. Indessen werde durch die Regelung des Wohnnutzungsentgelts, wenn sie auch keine Enteignung enthalte, doch das Eigentum in seiner wesensmässigen Geltung und Entfaltung in einer Weise übermässig eingeschränkt, die auch bei Berücksichtigung der Belange der Pächter nicht als geboten erscheine.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision mit der Bemerkung, dass er die Klagesumme in erster Linie für das erste Vierteljahr 1951 beanspruche.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision bemängelt, dass der Kläger die Klagesumme verlange, ohne dazu bezüglich der Höhe näheres anzugeben. Solche Darlegung sei erforderlich, weil die Rechtslage hinsichtlich des Wohnnutzungsentgelts im Hinblick auf das Ergebnis der Vorprozesse für einige Teile des Pachtlandes anders zu beurteilen sei als für die übrigen; das gelte insbesondere für das Pachtland des Vereins "D. W."

Mit der Erklärung, dass er den eingeklagten Teilbetrag in erster Linie für das erste Vierteljahr 1951 verlange, hat der Kläger den in diesem Rechtsstreit verfolgten Anspruch genau genug bezeichnet. Der von der Revision vermissten Darlegung

im einzelnen bedarf es darüber hinaus nicht. Denn der Beklagte hat die Angabe des Klägers als "wohl richtig" bezeichnet, dass bei Zugrundelegung eines Satzes von 1,50 DM jährlich je qm umbauter Fläche das Wohnnutzungsentgelt für das gesamte Pachtland um rund 40 000 DM höher sei, als er (der Beklagte) bezahlt habe. Zudem ergibt sich aus dem Vorprozess 6 O 336/50, dass dem Kläger nach diesem vom Gericht für die Jahre 1949 und 1950 als angemessen erachteten Satz rund 72 000 DM mehr zustanden, als der Beklagte anerkannt hatte. Das rechtfertigt ohne Bedenken den Schluß, dass sich für das erste Vierteljahr 1951 rechnerisch ein Unterschiedsbetrag von mindestens 6 100 DM ergibt. Dies gilt selbst dann, wenn man mit Rücksicht auf das besondere Ergebnis des nur den Verein "Drei Wege" betreffenden Vorprozesses 6 O 54/49 den im Vorprozess 6 O 336/50 dem Kläger für diesen Verein für die Jahre 1949 und 1950 in Höhe von rund 6 000 DM zugesprochenen Unterschiedsbetrag ganz ausser Betracht lässt. Für das anderen Vereinen überlassene Pachtland sind hinsichtlich des Wohnnutzungsentgelts keine besonderen Entscheidungen ergangen, die im vorliegenden Rechtsstreit von Bedeutung sein könnten.

II.

a) Die Revision meint ferner, die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung eines Wohnnutzungsentgeltes, das über den in der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 bestimmten Höchstsatz hinausgehe, verstosse gegen die im Vorprozess 6 O 54/49 bezüglich des Vereins "Drei Wege" rechtskräftig erfolgte Feststellung und verletze damit § 322 ZPO.

Das trifft nicht zu; denn jene Feststellung bezieht sich grundsätzlich nur auf die Festsetzung eines nach der Grösse der bebauten Aussenfläche berechneten Wohnnutzungsentgelts. Eine derartige Festsetzung aber ist nicht getroffen, insbe-

sondere nicht durch die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950. Daß die urteilsmässige Feststellung sich ausnahmsweise weder auf die echten Prämienheime noch auf die Parzellen bezieht, die die Kleingärtner des Vereins "D. W." anderen -luftkriegsbetroffenen- Personen zu langjährigem Wohnen überlassen haben, dass vielmehr insoweit der Kläger überhaupt kein Wohnnutzungsentgelt verlangen kann, hindert die Geltendmachung eines derartigen Entgelts im vorliegenden Rechtsstreit bezüglich der Parzellen und Behelfsheime auf dem Gelände der übrigen Vereine ebenso wenig, wie es das im Vorprozess 6 O 336/50 getan hat. Ein etwaiger Streit der Parteien darüber, in welchem Umfange der Kläger hinsichtlich des Vereins "D. W." Wohnnutzungsentgelt zu beanspruchen hat, würde in einem besonderen Rechtsstreit ausgetragen werden können.

b) Die Revision rügt schliesslich, das Berufungsgericht habe § 322 ZPO auch insofern verletzt, als es im vorliegenden Rechtsstreit ohne weiteres davon ausgegangen sei, dass das im Vorprozess 6 O 336/50 für die Jahre 1949 und 1950 als angemessen bezeichnete Wohnnutzungsentgelt, auch für das Jahr 1951 angemessen sei.

In den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist in der Tat ausdrücklich mehrfach bemerkt, dass im Vorprozess 6 O 336/50 der Satz von 1,50 DM je qm bebauter Fläche als angemessen rechtskräftig festgestellt sei. Das trifft nicht zu. Vielmehr sind die in jenem Vorprozess ergangenen, auf Leistung lautenden Urteile nur insoweit in Rechtskraft erwachsen, als in den Urteilsformeln dem Kläger insgesamt 97 604,06 DM als Wohnnutzungsentgelt für 1949 und 1950 zugesprochen worden sind. Nur in den Gründen derjenigen Urteile, die nicht auf den vom Beklagten erklärten Teilanerkennnissen

beruhen, ist u.a. ausgeführt, dass der vom Kläger der Berechnung der Klagforderung zugrunde gelegte Satz von 1,50 DM angemessen sei. Auf diese Ausführungen erstreckt sich die Rechtskraft nicht. Sie entheben daher im vorliegenden Rechtsstreit - falls es für die Entscheidung darauf ankommen sollte - nicht von der Notwendigkeit, erneut und selbständig zu prüfen, ob jener Satz für die Jahre 1949 und 1950 und auch für das Jahr 1951 angemessen ist.

Solche Prüfung würde insbesondere deshalb erforderlich sein, weil der Beklagte die Angemessenheit des Satzes nicht nur für das Jahr 1951, sondern auch für die Jahre 1949 und 1950 bestritten und dazu unter Benennung eines Zeugen die Behauptung aufgestellt hat, dass im Stadt- und Landkreis Ha- bis 1949 in allen Fällen, in denen die Verpächter Wohnnutzungsentgelt verlangt hätten, ein gestaffelter Satz von 5 bis 20 DM jährlich üblich gewesen sei. Nach Darstellung des Beklagten ist von diesem Satz in zahlreichen Fällen Gebrauch gemacht worden. Es liegt auf der Hand, dass für die Beantwortung der Frage, welcher Satz angemessen ist, die Handhabung des Wohnnutzungsentgelts in Ha von Bedeutung sein kann. Die Beweiserhebung hierüber muss also vom Berufungsgericht nachgeholt werden, falls das Bestehen des Klageanspruches von der Angemessenheit des ihm vom Kläger zugrunde gelegten Satzes abhängt. Das ist der Fall, wenn die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 im Hinblick auf den Klageanspruch als unwirksam zu behandeln sein sollte.

III.

Wie das Berufungsgericht ausführt, ist die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 eine Rechtsverordnung. Diese rechtliche Würdigung, die auch der Auffassung der Parteien ent-

spricht, hat der erkennende Senat bereits im Vorprozess
6 O 336/50 gebilligt. Er hält an dieser Beurteilung fest.

Es besteht ferner kein Zweifel, dass die Gerichte berufen sind, die Vereinbarkeit von Rechtsverordnungen u.a. mit dem Bundesrecht, insbesondere mit dem Grundgesetz, nachzuprüfen und sie verneinendenfalls als unwirksam zu behandeln, soweit davon der im Rechtsstreit geltend gemachte Anspruch berührt wird (BVG 1, 184 ff 1957).

Daß die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 nur für das sich mit dem Bezirk des Berufungsgerichts deckende Hamburgische Staatsgebiet erlassen ist, hindert die Nachprüfung, ob sie gegen das Bundesrecht verstösst, in der Revisionsinstanz nicht (§ 549 Abs 1 ZPO).

IV.

Zutreffend bemerkt das Berufungsgericht, dass sich diese Prüfung darauf erstreckt, ob a) die Rechtsverordnung gesetzmässig zustande gekommen ist und b) ob sie etwa inhaltlich dem Gesetz widerspricht.

Zu a): § 2 des Ergänzungsgesetzes vom 26. Juni 1935 / 2. August 1940 bestimmt, dass für das Wohnnutzungsentgelt "die untere Verwaltungsbehörde nach Anhörung von Sachverständigen Höchstbeträge" festsetzt. Ob die Baubehörde untere Verwaltungsbehörde ist, bestimmt sich nach Hamburgischem Recht. Es gilt nur im Bezirk des Berufungsgerichts und ist daher nach § 549 Abs 1 ZPO der Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, es komme nicht darauf an, ob etwa die Baubehörde, die nach außenhin die Bekanntmachung erlassen hat, innerdienstlich den höheren Orts ausgearbeiteten Entwurf der Bekanntmachung weisungsgemäss unverändert und ohne eigene Prüfung übernommen hat, begegnet keinen Bedenken.

Das Berufungsgericht bezweifelt nach dem Ergebnis der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme, ob vor Erlass der Bekanntmachung den Verpächtern, deren Vertreter nicht zu Worte gekommen seien, genügend Gelegenheit gegeben worden sei, ihren Standpunkt zu vertreten. Aus dem Zusammenhang ist zu entnehmen, dass das Berufungsgericht der Auffassung ist, das sei erforderlich, weil im Gesetz die Anhörung von Sachverständigen vorgeschrieben sei; die Revision bemerkt hierzu, dass die Zuziehung von Interessenvertretern nicht vorgesehen sei. Dem ist beizutreten. Wenn das Gesetz die Anhörung von Sachverständigen vorschreibt, so sind damit zweifellos Personen gemeint, die zu dem zu entscheidenden Problem vermöge ihrer Sachkunde unter den in Frage kommenden Gesichtspunkten voraussichtlich unvoreingenommen gutachtlich Stellung nehmen können. Es liegt auf der Hand, dass bei Interessenten oder deren Vertretern -mag auch ihre Sachkunde nicht zu bezweifeln sein- mit der gebotenen Unvoreingenommenheit nicht gerechnet werden kann.

Das Berufungsgericht meint ferner, dass die Frage nach dem gesetzmässigen Zustandekommen der Bekanntmachung auch den Gesichtspunkt einschliesst, ob die Festsetzung des Höchstbetrages ein volkswirtschaftlich gerechtfertigtes Wohnnutzungsentgelt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswertes des Pachtlandes erge-

ben habe. Nach seiner Auffassung ergibt nämlich die Vorgeschichte des Ergänzungsgesetzes, daß die darin bestimmte Ermächtigung zur Festsetzung eines Höchstbetrages für das Wohnnutzungsentgelt nur in diesem Rahmen gegeben sei. Das Berufungsgericht hat zwar in dieser Beziehung Bedenken, ob nicht über die bestehenden Vereinbarungen eines üblichen Entgelts von 1,50 DM, ohne genauere sachliche Erwägungen und Berechnungen der wirklichen Nutzungswerte zugunsten nicht näher dargelegter sozialpolitischer Gründe, hinweggegangen sei. Da das Berufungsgericht aber offenlässt, ob diese Bedenken durchgreifen, braucht darauf nicht eingegangen zu werden. Bemerkt sei nur, dass, wie die Revision mit Recht hervorhebt, ein übliches Entgelt nicht erwiesen ist. Im vorliegenden Rechtsstreit sind dazu überhaupt keine Feststellungen getroffen worden, und das Berufungsgericht hat im Vorprozess 6 O 336/50 dazu sinngemäss ausgeführt, es sei fraglich, ob sich ein üblicher Satz schon dadurch habe herausbilden können, dass eine verhältnismässig kleine Zahl von Kleingärtnern das Wohnnutzungsentgelt nach dem Satz von 1,50 DM freiwillig gezahlt habe.

Zu b): Das Berufungsgericht ist unter Bezugnahme auf den Beschluß des Großen Senats für Zivilsachen des Bundesgerichtshofs vom 10. Juni 1952 (BGHZ 6, 270) der Auffassung, die Festsetzung des Wohnnutzungsentgelts in der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 enthalte zwar keine Enteignung, schränke aber das Eigentum der Verpächter in seiner wesensmässigen Geltung und Entfaltung übermässig ein. Mit dem Eigentum, das durch Art 19 GrundG verfassungsmässig geschützt sei, seien freilich allgemeine Einschränkungen, insbesondere Duldungspflichten vereinbar, die sich aus sachlichen Gründen, namentlich sozialen Rück-

sichten ergäben und die möglicherweise zeitbedingt stärkere Bindungen als in gewöhnlichen Zeitläufen mit sich brächten. Indessen dürften sie keinesfalls weiter gehen, als dies nach den Umständen jeweils zwingend geboten sei. Wenn diese Grenzen auch schwankend seien, so seien sie in dem zur Entscheidung stehenden Fall doch durch die Herabsetzung des Wohnnutzungsentgelts übermässig überschritten. Wenn gegenüber dem angemessenen Wohnnutzungsentgelt von 1,50 DM je qm bebauter Aussenfläche das Wohnnutzungsentgelt durch die Bekanntmachung auf etwa $\frac{1}{5}$ als Höchstbetrag herabgemindert werde, so könne das nicht als zulässig gebilligt werden. Dadurch werde dem Eigentümer die Nutzung seines Rechts in übermässiger Weise verkürzt und dem Pächter ein Vorteil zugewandt, der weder von ihm aus rechtlichen Erwägungen beansprucht werden könne, noch in zwingenden sozialen Gründen seine Rechtfertigung finde. Dem Kläger könne nicht entgegengehalten werden, dass er übermässigen Nutzen ohne eigene Aufwendungen beziehe. Denn begrifflich diene das Eigentum des Berechtigten zur Nutzziehung, und schon ein einfaches Dulden gebe ihm einen Anspruch auf entsprechende Vergütung. Schwerwiegende neue Gesichtspunkte, die gegen die Angemessenheit des Satzes von 1,50 DM sprächen, seien nicht hervorgetreten. Der Kläger sei nur durch die soziale pachtrechtliche Gesetzgebung in seinem normalen Kündigungsrecht beschränkt und an der beliebigen Ausnutzung seiner Grundstücke gehindert, die er sonst frei und unbelastet verkaufen oder verwerten könnte. Auf der anderen Seite sei in keiner Weise dargetan, dass die Pächter in untragbarer Weise belastet wären, wenn sie an dem Satz von 1,50 DM festgehalten würden. Es bleibe daher dabei, dass sie den als angemessen gebilligten Betrag des Wohnnutzungsentgelts neben der geringen Pacht weiterhin unter Ausserachtlassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 zu entrichten hätten, die in unzulässiger Weise gegen das Eigentum verstosse und deshalb als rechtsunwirksam anzusehen sei.

Die Revision stellt vorweg in diesem Zusammenhang, wie das bereits im Vorprozess 6 O 54/49 geschehen ist, nochmals zur Nachprüfung, ob nicht dem vom Kläger geltend gemachten Anspruch die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955) entgegenstehe, ob ferner nicht § 2 des Ergänzungsgesetzes vom 26. Juni 1935 / 2. August 1940 durch den Erlass des Reichswohnungskommissars vom 14. Juli 1944 geändert worden sei und ob schliesslich nicht § 2 des Ergänzungsgesetzes durch § 10 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (RGBl I, 347) eingeschränkt werde. Der Senat verneint diese drei Fragen und macht sich dabei die Erwägungen in vollem Umfange zu eigen, die den Obersten Gerichtshof für die Britische Zone in seinem Urteil vom 20. September 1950 zu demselben Ergebnis geführt haben.

Die Revision, die davon ausgeht, dass das Berufungsgericht in der Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 einen Verstoß gegen Art 14 GrundG erblicke, führt weiter aus, diese Bestimmung sehe nur zwei Legaleingriffe in das Eigentum vor, nämlich die nach Art 14 Abs 3 GrundG zur Entschädigung verpflichtende, vom Berufungsgericht aber verneinte Enteignung und die nach Art 14 Abs 1 Satz 2 GrundG entschädigungslos zulässige Eigentumsbeschränkung durch Gesetz oder durch eine andere auf Gesetz beruhende normative Bestimmung. Die vom Berufungsgericht in der Höchstpreisfestsetzung erblickte übermässige normative Eigentumsbeeinträchtigung, die wegen ihrer Übermässigkeit rechtsunwirksam sei, kenne das Grundgesetz daneben nicht.

Dieser Angriff der Revision geht fehl. Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 keine Enteignung ist. Denn die Bekanntma-

chung belastet das Eigentum aller jetzigen und künftigen Verpächter von Kleingartenland gleichmässig, mag dieser zur Zeit etwa 75 Personen umfassende, naturgemäss beschränkte Kreis auch nicht allzu gross sein und mag ferner auch eine ins Gewicht fallende Vergrösserung dieses Kreises nicht zu erwarten sein. Vielmehr handelt es sich um eine kraft gesetzlicher Ermächtigung in allgemein verbindlicher Weise treffende Pflichtenbindung des Eigentums, die nach Art 14 Abs 1 Satz 2 GrundG grundsätzlich zulässig ist. Der Gesetzgeber oder der von ihm ermächtigte Verordnungsgeber ist indessen bei einer derartigen Pflichtenbindung nicht völlig frei (vgl BGHZ 6, 279 in dem oben bezeichneten Beschluss). "Da die Eigentumsgarantie", wie in dem bezeichneten Beschluss weiter ausgeführt ist, "übergesetzlichen Rang hat, darf sie auf diesem Wege gemeint ist der durch Art 14 Abs 1 Satz 2 GrundG gewiesene Weg nicht in ihrem Wesensgehalt angetastet und in ihrer Substanz angegriffen werden (Art 19 Abs 2 GrundG). Das Grundrecht des Eigentums darf auch durch eine allgemein angeordnete gesetzliche Begrenzung seines Inhalts in seiner wesensmässigen Geltung und Entfaltung nicht stärker und nicht in weiterem Umfang eingeschränkt werden, als dies der sachliche Grund, der zu der Begrenzung führt, zwingend erfordert. Allerdings bestimmt sich das Maß des Erforderlichen jeweils nach der geschichtlichen Lage. In Not- und Krisenzeiten kann die soziale Bindung des Eigentums naturgemäss stärker sein als in gewöhnlichen Zeiten. Diese allgemein angeordnete inhaltliche Bindung und Begrenzung des Eigentums ist keine Enteignung. Sie zieht deswegen auch keine Entschädigungspflicht nach sich. Auch wenn sie die verfassungsmässigen oder übergesetzlichen Grenzen der Bindung überschreitet, wird sie deswegen noch nicht zur Enteignung, die die Entschädigungspflicht auslöst. Das Überschreiten der gezogenen Grenzen macht vielmehr hier den gesetzgeberischen Akt nichtig."

Diese Ausführungen entsprechen, was die Tragweite des Art 19 Abs 2 GrundG anlangt, der Stellungnahme des I. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs im Gutachten vom 28. April 1952 (Lind-Möhr Nr 9 d zu Art 19 GrundG). Die Revision wird ihnen nicht gerecht, wenn sie meint, das Berufungsgericht sei unzulässigerweise davon ausgegangen, dass es normative Eigentumsbeschränkungen gäbe, die in eine übermäßige Eigentumsbeeinträchtigung ausgeartet und deshalb rechtsunwirksam seien. Die Revision verkennet, dass das Berufungsgericht die Rechtsgültigkeit der Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 am Maßstab des Art 19 Abs 2 und nicht an dem des Art 14 GrundG mißt. Die Anwendung dieses Maßstabes gibt dem Senat, der sich der in dem Beschluss vom 10. Juni 1952 und im Gutachten vom 28. April 1952 entwickelten Rechtsauffassung anschliesst, zu Bedenken keinen Anlaß.

Dagegen ist der Revision zuzugeben, daß die tatsächliche Grundlage, von der aus das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, durch die Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 sei das Eigentum der Verpächter in seinem Wesensgehalt ange-
tastet worden, nicht ausreicht, um einen Verstoss gegen Art 19 Abs 2 GrundG als erwiesen anzusehen. Denn das Berufungsgericht beschränkt sich in dieser Beziehung im wesentlichen darauf, den von ihm - wie oben im Abschnitt II dargelegt - unter Verletzung verfahrensrechtlicher Grundsätze für das Jahr 1951 als erwiesen angesehenen/Preis von 1,50 DM mit der Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 zu vergleichen. Gerade im Kleingartenpachtwesen sind indessen in einem gegenüber der Zeit vor 1945 gesteigertem Maße soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die es rechtfertigen können, dass die Behörde, wenn sie sich dazu entschließt, durch Festsetzung eines Höchstpreises für das Wohnnutzungsentgelt in die Rechtsbeziehungen zwischen Verpäch-

ter und Pächter bestimmend einzugreifen, im Rahmen ihres pflichtmässigen Ermessens eine Regelung trifft, die zu einem von dem angemessenen Preis merklich abweichenden Ergebnis führt. Der angemessene Preis braucht hiernach bei der gebotenen Prüfung nur ein zwar bedeutungsvolles, aber nicht als einziges mit Vorrang zu berücksichtigendes Element zu sein. Vielmehr kommt es in erster Linie darauf an, etwa durch Einholung des Gutachtens von Sachverständigen zu ermitteln, ob der festgesetzte Höchstpreis unter eingehender Abwägung sämtlicher in Betracht kommender Gegebenheiten, wie sie in den oben wiedergegebenen Ausführungen des BGH in ihrem Gewicht gekennzeichnet sind, insbesondere unter Berücksichtigung von etwa in anderen Gegenden der Bundesrepublik für vergleichbare Verhältnisse getroffenen Regelungen nur als eine Eigentumsbeschränkung anzusehen ist, die gemäss Art 14 Abs 1 Satz 2 GrundG hingenommen werden muß, oder ob der Höchstpreis das Eigentum in seinem Kern berührt, damit gegen Art 19 Abs 2 GrundG verstösst und deshalb bei der Entscheidung über den Klageanspruch unberücksichtigt zu bleiben hat. Solchenfalls würde der Kläger den für das Jahr 1951 angemessenen, noch zu ermittelnden Preis zu beanspruchen haben.

Ist hiernach das Vorbringen der Parteien, die über die der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 zugrundeliegenden Erwägungen Einzelheiten kaum wissen können, noch aufklärungsbedürftig, so muss das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Sollte das Berufungsgericht dabei zu dem Ergebnis kommen, dass die Höchstpreisfestsetzung das Grundrecht des Eigentums nicht verletzt, so wird es noch auf die übrigen, von ihm bisher offengelassenen Gründe einzu-

gehen haben, aus denen der Kläger die Unwirksamkeit der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 herleiten zu können glaubt.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler