

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GG Art. 3

Zur Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes auf
die Behandlung von Pächtern mit Eigentumserwerbs-
aussicht im Rahmen eines einheitlichen Siedlungs-
projektes.

BGH, Urt. v. 26. Februar 1965 - V 2R 64/64 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 64/64

Verkündet am

26. Februar 1965

Hirth,

Just. Angest.

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für das Bauwesen in B [REDACTED],
P [REDACTED]straße,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Heinrich G e [REDACTED] in B [REDACTED],
V [REDACTED] F [REDACTED]weg [REDACTED],
2. den Landwirt Willi T [REDACTED] in B [REDACTED],
V [REDACTED] F [REDACTED]weg [REDACTED],
3. den Gärtnermeister und Landwirt Karl B u [REDACTED]
in B [REDACTED], V [REDACTED] F [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1965
unter Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Teil-
urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts in Bremen vom 11. Februar
1964 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Stadtgemeinde errichtete nach dem
letzten Kriege, um die Versorgung ihrer Einwohner mit
Feldgemüse zu verbessern, beidseits der Kr. Sch.
Allee und am V. F. Weg in Bremen sogenannte
Gärtnerhofsiedlungen; das erforderliche Gelände hatte
sie sich teilweise durch Enteignung beschafft. Im Jahre
1946 schloß der Leiter ihres damaligen Amtes für Sied-
lung und Landeskultur, Dr. K., mit insgesamt 29
Siedlern privatschriftliche Landpachtverträge. Nach
diesen "K.-Verträgen" sollten die Gärtnerhöfe zum
Feldgemüsebau genutzt werden, die Ernte war jeweils

an eine besondere Absatzgenossenschaft abzuliefern, der Pächter hatte einen jährlichen Pachtzins von 2 Pfennig je Quadratmeter zu entrichten, die Pachtdauer war auf drei Jahre bemessen und nach ihrem Ablauf sollte der betreffende Gärtnerhof in das Eigentum des Pächters übergehen, sofern dieser den Anforderungen des genannten Amtes genügte.

Nach der Währungsreform von 1948 ging die weitere Bearbeitung der Pachtverhältnisse mit den Gärtnerhofsiedlern auf das Stadtplanungsamt der Klägerin über, in dem der Bauamtmann Sche [REDACTED] als Leiter des Sachgebiets Ländereienverwaltung tätig war. Die Klägerin schloß in der Folgezeit keine Verträge nach dem bisherigen Muster mehr ab, sondern bemühte sich, von diesen K [REDACTED]-Verträgen loszukommen. Eine Reihe von Verträgen wurde von ihr aus wichtigem Grund gekündigt während die übrigen bestehen blieben; indessen ließ sie auch einen Teil der Siedler, denen sie gekündigt hatte, weiter auf den Höfen wirtschaften, indem sie mit einigen von ihnen neue Pachtverträge (ohne Über-eignungsklausel) abschloß und mit anderen das Pachtverhältnis formlos fortsetzte. Soweit Gärtnerhöfe durch den Auszug der bisherigen Inhaber frei wurden, verpachtete Amtmann Sche [REDACTED] sie namens des Stadtplanungsamts an neue Siedler, die ursprünglich keinen K [REDACTED]-Vertrag geschlossen hatten. Zum Kreise dieser letztgenannten Personen gehörten auch die drei Beklagten; sie hatten bisher außerhalb B [REDACTED] Pachtstellen bewirtschaftet und kamen in den fünfziger Jahren nach dort, wo sie von Sche [REDACTED] in drei freige-wordene Gärtnerhöfe am V [REDACTED] F [REDACTED]weg eingewiesen wurden. Laut den von der Klägerin mit ihnen abgeschlossenen Pachtverträgen, die vom 21. Mai 1953 (Erst- und

Zweitbeklagter) bzw. 26. Januar 1953 (Drittbeklagter) datieren, sollte die Pachtzeit in allen drei Fällen bis 9. November 1964 dauern und sich, falls nicht rechtzeitig vorher gekündigt werde, von Jahr zu Jahr stillschweigend verlängern.

Im Jahre 1957 wurde das bisher der Klägerin gehörige Gelände beiderseits der Fr[] Sch[]-Allee für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues in Anspruch genommen und dem Wohnungsunternehmen "G[]" übertragen. Zur Lösung der Rechtsbeziehungen zwischen den dort wirtschaftenden Gärtnerhofsiedlern und der Klägerin fanden vor der Enteignungsbehörde Verhandlungen statt; sie endigten damit, daß die Klägerin sämtlichen Siedlern, die dem Bauvorhaben der G[] weichen mußten, Entschädigungen teils in Geld, teils in Ersatzland und teils in beidem gewährte. Nicht betroffen von jenem Bauvorhaben war das Gelände am V[] F[]weg, wo sich außer den drei an die Beklagten verpachteten Hofstellen noch drei weitere Gärtnerhöfe befanden, die von den Siedlern D[], Fö[] und Sz[] bewirtschaftet wurden; dieses Gelände war, nachdem es ursprünglich dem Wehrmachtsfiskus gehört hatte, von der Bundesrepublik an die Klägerin verpachtet worden und wurde ihr später übereignet. D[], Fö[] und Sz[], die zusätzlich noch Pachtland an der Fr[]-Sch[]-Allee bearbeiteten und insoweit an dem Enteignungsverfahren zugunsten der G[] beteiligt waren, voranlaßen eine Ausdehnung dieses Verfahrens auch auf ihre Gärtnerhofstellen am V[] F[]weg; im weiteren Verlauf gab Szepanski gegen entsprechende Entschädigung seine Hofstelle auf, und diese wurde daraufhin an die Siedler D[] und Fö[] aufgeteilt,

die hierdurch Ersatzland für die an der Franz Schütte-Allee aufgegebenen Pachtgrundstücke erhielten. Als die Klägerin dann Eigentümerin des Geländes am V[REDACTED] H[REDACTED]weg wurde, verglich sie sich vor der Enteignungsbehörde mit D[REDACTED] und Fö[REDACTED] dahin, daß sie den beiden die bisher von ihnen bewirtschafteten Gärtnerhöfe, einschließlich des durch Aufteilung der Hofstelle Sz[REDACTED] gewonnenen Ersatzlandes zu Eigentum übertrug.

Die benachbarten drei Gärtnerhofstellen, die an die Beklagten verpachtet waren, verkaufte die Klägerin an das Industrieunternehmen C[REDACTED]. Sie hat die Pachtverträge mit den Beklagten fristgerecht zum 9. November 1964 gekündigt und begehrt ihre Verurteilung zur Räumung der Ländereien und Gebäude. Die Beklagten beantragen Klageabweisung und machen geltend, sie hätten die Rechte aus den K[REDACTED]-Verträgen erlangt und müßten genau so behandelt werden wie die übrigen Gärtnerhofsiedler; bei Abschluß der Pachtverträge im Jahre 1953 sei ihnen von Amtmann Sche[REDACTED] zugesichert worden, daß sie die gepachteten Anwesen - unter Anrechnung ihrer Pachtzinszahlungen auf den Kaufpreis - zu Eigentum erwerben könnten. Sie haben Widerklage erhoben - der Erst- und der Drittbeklagte bereits vor dem Landgericht, der Zweitbeklagte erst in der Berufungsinstanz - mit den Anträgen, die Klägerin zur Übereignung der drei Gärtnerhöfe an sie Zug um Zug gegen Zahlung angemessener Kaufpreise zu verurteilen; hilfsweise haben sie Verschaffung gleichwertigen Ersatzlandes zu Eigentum, weiter hilfsweise angemessene Entschädigungen in Geld verlangt. Die Klägerin, die um Abweisung der Widerklagen geboten hat, bestreitet das Vorbringen der Beklagten; insbesondere treffe nicht zu, daß Sche[REDACTED] ihnen Zusicherungen gemacht habe.

Das Landgericht hat unter Abweisung der erhobenen Widerklagen alle drei Beklagten antragsgemäß zur Räumung verurteilt. Auf ihre Berufung, mit der sie die erstinstanzliche Entscheidung im vollen Umfang angefochten haben, hat das Oberlandesgericht durch Teilurteil die Klage abgewiesen. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin hinsichtlich ihres Räumungsbegehrens die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten möchten das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

Zwar geht es im gegenwärtigen Verfahrensabschnitt unmittelbar nur um den Räumungsanspruch der Klägerin aus §§ 556 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB; er allein bildet den Gegenstand des angefochtenen Teilurteils (§ 301 ZPO), während das Berufungsgericht die Entscheidung über die Widerklagen, mit denen die Beklagten in erster Linie das Eigentum an den drei Gärtnerhöfen, hilfsweise Ersatzland oder Geldentschädigung begehren, dem späteren Schlußurteil vorbehalten hat. In Wirklichkeit jedoch steht bereits jetzt die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang den Beklagten Gegenansprüche dieser Art zustehen, im Mittelpunkt des Streites. Denn lediglich deshalb, weil das Berufungsgericht die Klägerin für verpflichtet erachtete, den Beklagten gegen ein - erst noch im einzelnen zu ermittelndes - Entgelt die drei Siedlerstellen zu übereignen, hat es die Klage als unbegründet abgewiesen. Maßgebend dafür war die Erwägung, daß dem Räumungsverlangen der Klägerin, wenn sie die heraus-

verlangten Pachtanwesen dann doch alsbald den
Beklagten zu Eigentum überlassen müsse, die Einrede
der allgemeinen Arglist entgegenstünde (§ 242 BGB).
Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch
die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen. Sie
rügt aber, daß der Berufungsrichter zu Unrecht von
einer solchen Übereignungspflicht der Klägerin aus-
gegangen sei.

1. Das angefochtene Urteil leitet den Anspruch
der Beklagten auf Eigentumsverschaffung nicht aus
jener Klausel in den früheren "K-Verträgen" her,
der zufolge die Siedler, sofern sie gewisse Anforderung
in persönlicher Hinsicht erfüllten, nach drei Jahren
Eigentümer der von ihnen bislang gepachteten Gärtner-
höfe werden sollten. In der Tat wären die damaligen
Vereinbarungen - selbst wenn man ihre Anwendbarkeit
auf die Beklagten, die keinen K-Vertrag abgeschlos-
sen haben, grundsätzlich bejaht - schwerlich als An-
spruchsgrundlage geeignet, da sie wegen Nichteinhaltung
der Form des § 313 BGB nichtig sind (§ 125 Satz 1 BGB);
für die Annahme, daß hier einer der seltenen Ausnahme-
fälle vorläge, in denen Treu und Glauben die Durch-
führung vertraglicher Abmachungen trotz Formnichtigkeit
gebieten (Urteil des erkennenden Senats vom 29. Januar
1965, V ZR 53/64 mit Nachweisen), bestehen nach dem
bisherigen Sach- und Streitstand keine Anhaltspunkte.

Vielmehr stützt sich das Oberlandesgericht, wenn
es die Klägerin zur Übereignung der streitigen drei
Hofstollen für verpflichtet erklärt, auf den verfas-
sungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Abs. 1
GG. Die Beklagten, so meint es, hätten ein Recht
darauf, genau so behandelt zu werden wie alle übrigen

bremischen Gärtnerhofsiedler, denen die Klägerin unterschiedslos die Rechtsstellung von Eigentumsanwärtern eingeräumt habe. Angeknüpft wird dabei an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Auswirkungen des Gleichheitsgrundsatzes auf dem Gebiet der öffentlichen Verwaltung, wie sie vor allem in BGHZ 29, 76 (= JZ 1959, 405 mit Anm. Raiser) ihren Ausdruck gefunden hat. In dem dort veröffentlichten Urteil vom 10. Dezember 1958 ist vom erkennenden Senat näher dargelegt worden (aaO S. 80 ff), daß das verfassungsmäßige Gleichheitsprinzip die Träger der Verwaltung auch dann bindet, wenn sie bei der unmittelbaren Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlichen Aufgaben (beispielsweise der Dienstbarmachung von Gelände der früheren deutschen Wehrmacht zu Siedlungszwecken) sich einer bestimmten Interessentengruppe gegenüber privatrechtlicher Rechtsformen bedient, etwa der Form von Miet- oder Pachtverträgen (ebenso die in BGHZ 36, 91 abgedruckte Entscheidung des Kartellsenats). Nach Ansicht des Berufungsgerichts müssen diese Grundsätze auch auf den jetzt zur Entscheidung stehenden Sachverhalt angewendet werden, weil hier die gleichen Voraussetzungen gegeben seien wie in dem früheren Fall.

Im einzelnen trifft das Urteil dazu an Hand der zwischen den Parteien abgeschlossenen Verträge, der mündlichen Zusagen, die Amtmann Sche [REDACTED] den Beklagten vor Übernahme der Bewirtschaftung gemacht habe, und des Gesamtverhaltens der Klägerin während einer Reihe von Jahren die Feststellung, daß die Beklagten, obgleich man mit ihnen keine eigentlichen K [REDACTED]-Verträge geschlossen habe, von der Klägerin in das Gärtnerhof-Siedlungsprojekt eingruppiert und von ihr bis Ende Juni 1960 (damals wurden sie dann plötzlich auf den bevorstehenden Ablauf ihrer Pachtverhältnisse hinge-

wiesen, in keiner Hinsicht anders behandelt worden seien als alle anderen Inhaber von Gärtnerhöfen. Was insbesondere die Zusicherungen Sche [REDACTED] anbelangt, so habe er, als vor Abschluß der schriftlichen Pachtverträge die Frage einer späteren "Bereignung" der Gärtnerhofstellen auf die Siedler angeschnitten worden sei, den Beklagten erklärt, auch ihnen werde, falls die anderen Gärtnerhofsiedler ihre Höfe käuflich erwerben könnten, diese Möglichkeit eingeräumt werden; die Stadt werde die von ihnen bewirtschafteten Anwesen nicht an Dritte, sondern vorrangig an sie verkaufen. Bei dem Gärtnerhof-Siedlungsprojekt, stellt das Urteil fest, habe es sich um eine Aufgabe der öffentlichen Verwaltung gehandelt, zu deren Erfüllung die Klägerin seinerzeit, um das benötigte Gelände an der Fr [REDACTED] Sch [REDACTED]-Allee zu erlangen, mehrere Enteignungsverfahren eingeleitet habe; ihr Ziel sei gewesen, die Ernährung der Stadtbevölkerung durch stadtnahe landwirtschaftliche Betriebe zu sichern, wobei unter anderem auch der Gedanke der Bodenreform eine Rolle gespielt habe; diese Zielsetzung habe zu keinem Zeitpunkt eine Änderung erfahren, wenn auch infolge der späteren politischen und wirtschaftlichen Entwicklung das Interesse an dem seinerzeit nach Kriegsende in Angriff genommenen Projekt nachgelassen habe; letzteres sei selbst durch das Bauvorhaben der G [REDACTED] in den Jahren 1957/58 nicht seines Charakters als öffentliche Aufgabe entkleidet worden, sondern man habe nur von deren weiterer Verfolgung abgesehen. Die Klägerin sei sich darüber im klaren gewesen, daß sie mit dem Gärtnerhof-Siedlungsprojekt nicht auf erwerbswirtschaftlichem Gebiet tätig sei, sondern öffentliche Aufgaben erfülle; das entnimmt das Urteil aus verschiedenen Äußerungen der beteiligten städtischen Dienststellen (u.a. einem

Hinweis des Stadtplanungsamts darauf, daß die Klägerin "keine Domänenwirtschaft" betriebe).

Das Berufungsgericht erörtert dann ausführlich das Verhalten der Klägerin gegenüber den Gärtnerhof-siedlern, als diese wegen des Großbauvorhabens ihre Hofstellen räumen mußten: Sie habe alle Siedler - gleichgültig, ob sie Inhaber von K[REDACTED]-Verträgen waren oder nicht - unterschiedslos so behandelt, als ob ihnen ein Recht auf späteren Eigentumserwerb zuge-standen hätte, und habe jedem von ihnen nach bestimmten allgemeinen Grundsätzen, die dann jeweils den Besonder-heiten des einzelnen Falles angepaßt worden seien, eine gerechte Entschädigung für die Aufgabe der bisher bewirtschafteten Hofstelle gewährt; im Urteil wird dazu genau zahlenmäßig festgestellt, was jeder einzelne Siedler an Ersatzland, Geld oder beidem erhalten hat. Dabei sei auch kein grundsätzlicher Unterschied gemacht worden zwischen den Siedlern an der Fr[REDACTED] Sch[REDACTED]-Allee und denen am V[REDACTED] F[REDACTED]weg; denn Sz[REDACTED], der zu den letzteren gehört habe, sei von der Klägerin für die freiwillige Aufgabe seiner Siedlerstelle nach den-selben Grundsätzen entschädigt worden wie alle anderen, und ebensowenig habe sie die Siedler D[REDACTED] und Fö[REDACTED] schlechter behandelt, sondern ihnen unstreiti-g die bisher von ihnen bewirtschafteten Gärtnerhöfe am V[REDACTED] F[REDACTED]weg zu Eigentum übertragen.

Was die Beklagten anbetrifft, so haben sie nach Auffassung des Oberlandesgerichts die gleichen Rechte wie D[REDACTED] und Fö[REDACTED]: ihr Anspruch beschränke sich nicht auf eine angemessene Entschädigung in Geld oder Ersatzland Zug um Zug gegen Freigabe der Siedler-stellen, sondern sie könnten deren entgeltliche Über-

eignung verlangen. Das wird im Berufungsurteil mit der Erwägung begründet, die Gärtnerhofsiedler im Bereich der Fr[] Sch[]-Allee seien zur Freigabe ihrer Höfe nur deshalb verpflichtet gewesen, weil dort ein Enteignungsgrund zugunsten der G[] und damit letzten Endes zu Lasten der Siedler bestanden habe, während dies im Bereich des V[] F[]weges nicht der Fall sei; daß die Klägerin die betreffenden Grundstücke inzwischen an ein Industrieunternehmen verkauft habe, beeinträchtige die Ansprüche der Beklagten nicht. Maßgebend sei also nur die Art der Behandlung der Siedler D[] und Fö[]; das seien die einzig vergleichbaren Fälle, bei denen die Verhältnisse genau so gelegen hätten wie bei den drei Beklagten.

2. Die Revision wendet sich gegen die Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes und wirft dem Berufungsgericht vor, Inhalt und Rechtsfolgen des Art. 3 GG verkannt zu haben. Allerdings wird von ihr nicht in Zweifel gezogen, daß die öffentliche Hand diesem Grundsatz auch dort unterliegt, wo sie sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben privatrechtlicher Formen bedient. Das entspricht den Ausführungen in BGHZ 29, 76, an denen der Senat auch nach erneuter Prüfung festhält. Keine Einwände erhebt die Revision ferner gegen den Standpunkt des Berufungsurteils, wonach es sich bei dem Gärtnerhof-Siedlungsprojekt vom Jahre 1946 um die Erfüllung einer der Klägerin damals obliegenden öffentlich-rechtlichen Aufgabe gehandelt hat. Sie macht jedoch geltend, die Verhältnisse hätten sich in den sechs oder sieben Jahren, die alsdann bis zum Abschluß der Pachtverträge zwischen den Parteien verstrichen seien

grundlegend geändert; von einem Bedürfnis, im Verwaltungswege zur Ernährung der Stadtbewohner durch Bereitstellen städtischen Grundbesitzes beizutragen, sei 1952 oder 1953 keine Rede mehr gewesen; vielmehr habe die Klägerin die nunmehrigen Verträge mit den Beklagten nur in ihrer Eigenschaft als Verpächterin landwirtschaftlichen Grundbesitzes und nur in rein fiskalischem Interesse abgeschlossen.

Die Rüge greift nicht durch. Daß die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bei Zustandekommen der hier in Rede stehenden Pachtverträge nicht mehr die gleichen waren wie im Jahre 1946, als das Siedlungsprojekt mit dem Abschluß der ersten K[REDACTED]-Verträge seinen Anfang nahm, ist vom Berufungsrichter keineswegs übersehen worden. Er hat auf diese Entwicklung ausdrücklich hingewiesen und dazu im einzelnen dargelegt, die dem Projekt zugrunde liegenden Gedanken hätten mit den Jahren an Bedeutung verloren und das Interesse an seiner Weiterverfolgung habe sich verringert, bis man es schließlich 1957/58 sogar hinter dem Großbauvorhaben der G[REDACTED] habe zurücktreten lassen. Trotzdem soll, wie das Urteil hervorhebt, die ursprüngliche Zielsetzung des Gärtnerhof-Siedlungsprojekts niemals geändert worden sein. Inwieweit darin eine tatsächliche Feststellung liegt, die für die Revisionsinstanz bindend wäre, mag auf sich beruhen. Jedenfalls bleibt der Umstand bestehen, daß durch die zwischenzeitliche Verbesserung der Ernährungslage der außerdem mit dem Projekt verfolgte Zweck der "Bodenreform" (Siedlung) nicht gegenstandslos geworden ist. Bei dieser Sachlage bedurfte es keines Eingehens auf die von der Revision als übergangen gerügte Bekundung des Zeugen De[REDACTED], daß

er seine Siedlerstelle 1951 wegen mangelnder Absatzbarkeit der Erzeugnisse habe aufgeben wollen; außerdem war De [REDACTED] nicht Gärtner oder Landwirt von Beruf, sondern Dreher, und für seinen Aufgabewillen war, wie er selbst ausgesagt hat, in erster Linie die Erkrankung seiner Frau ursächlich. Ebensowenig brauchte im Urteil zu dem Hinweis des Zeugen Sche [REDACTED] auf die seit der Währungsreform eingetretene Verbesserung der Ernährungslage Stellung genommen zu werden. Die Behauptung der Revision, daß die Gärtnerhöfe lediglich im fiskalischen Interesse verpachtet worden seien, wird durch die festgestellte Äußerung der Klägerin widerlegt, sie betreibe keine Domänenwirtschaft.

Daß das Gärtnerhof-Siedlungsprojekt zum öffentlich-rechtlichen Aufgabenkreis der Klägerin gehörte, hat der Berufungsrichter nicht aus ihrer Beteiligung an dem Enteignungsverfahren geschlossen, das wegen des Großbauvorhabens der G [REDACTED] eingeleitet wurde; er hat vielmehr lediglich aus der Art, wie sie diejenigen Siedler, die dem genannten Bauvorhaben weichen mußten, durch Ersatzland oder Geld entschädigt hat, ein Recht der Beklagten hergeleitet, nicht schlechter gestellt zu werden als die übrigen Siedler. Infolgedessen kommt es für die Anwendbarkeit des Art. 3 GG weder auf die Behauptung der Revision an, die Klägerin sei an dem Enteignungsverfahren in Wirklichkeit gar nicht als Partei beteiligt gewesen und gegen sie habe im Wege der Enteignung kein Zwang ausgeübt zu werden brauchen, noch spielt die Tatsache eine Rolle, daß jenes Verfahren sich nur auf die Hofstellen an der Fr [REDACTED] Sch [REDACTED]-Alloc sowie auf die kraft besonderen Antrags einbezogenen drei Gärtnerhöfe D [REDACTED],

Fö [REDACTED] und Sz [REDACTED] am V [REDACTED] F [REDACTED] weg erstreckte, während die Höfe der Beklagten davon nicht mit erfaßt wurden.

3. Frei von Rechtsirrtum ist das Berufungsurteil auch, soweit es die Beklagten als gleichberechtigt mit den anderen Siedlern ansieht. Nach seinen Feststellungen bildeten sämtliche 29 Gärtnerhöfe ein einheitliches Siedlungsprojekt; die Beklagten waren sowohl nach dem Inhalt ihrer mündlichen Abreden mit Amtmann Sche [REDACTED] als auch nach dem Wortlaut der schriftlichen Pachtverträge in die Gruppe der Gärtnerhofsiedler aufgenommen worden; die Klägerin hat sie bis zu dem Kündigungsschreiben vom 29. Juni 1960 stets als solche behandelt. Bei dieser Sachlage begegnet die Schlußfolgerung keinen Bedenken, den Beklagten sei nach Art. 3 GG ein Anspruch darauf erwachsen, auch weiterhin, insbesondere bei Durchführung und Abwicklung des Siedlungsprojekts, den übrigen Gärtnerhofsiedlern gleichgestellt zu werden (BU S. 31 f). Ob sie freilich, wie das Oberlandesgericht angenommen hat, von der Klägerin die Überoignung der bisher von ihnen bewirtschafteten Siedlerstellen verlangen können, ist eine andere Frage, die später zu erörtern sein wird. Gegen ihre grundsätzliche Gleichbehandlung mit den übrigen bestehen auf jeden Fall keine Bedenken.

Ohne Erfolg bemüht sich die Revision darzutun, zwischen dem vorliegenden Fall und dem Sachverhalt, über den der Senat in BGHZ 29, 76 entschieden hat, bestünden in dieser Hinsicht grundlegende Unterschiede. Soweit sie geltend macht, das damals verklagte Land Bayern habe "kein eigenes Interesse fiskalischer Art

wahrzunehmen" gehabt, wird von ihr übersehen, daß auch die jetzige Klägerin, als sie Gärtnerhöfe verpachtete, festgestelltermaßen nicht erwerbswirtschaftlich tätig war. Ein willkürliches Verhalten ohne sachlichen Grund, wie es in jener früheren Entscheidung gegeben war (aaO S. 81), muß entgegen der Meinung der Revision hier nicht schon deshalb verneint werden, weil die Klägerin den einzelnen Siedlern gegenüber, jedenfalls soweit sie keine K-Verträge abgeschlossen hätten, nicht zur Übereignung der Pachtgrundstücke verpflichtet gewesen und weil die Ansiedlung eines großen Industrieunternehmens, die gleichfalls im öffentlichen Interesse gelegen habe, sachlich gerechtfertigt sei; denn angesichts der Tatsache, daß sämtliche übrigen Siedler unterschiedslos und ohne Rücksicht auf das Vorhandensein von K-Verträgen nach gleichen Maßstäben entschädigt worden sind, gäbe selbst ein möglicherweise berechtigter Wunsch der Klägerin, die Firma C gerade auf den hier streitigen Grundstücken unterzubringen, ihr noch keine Befugnis, die drei Beklagten ungünstiger als die anderen zu stellen und sie ohne angemessene Entschädigung aus ihrem Pachtbesitz herauszusetzen.

Die weiteren Erwägungen, mit denen die Revision die Möglichkeit einer von derjenigen der übrigen Siedler abweichenden Behandlung der Beklagten zu begründen versucht, sind ebenfalls nicht zwingend. Daß ihre Pachtverträge mit fester Laufzeit abgeschlossen waren und seitens der Klägerin nicht vorzeitig gekündigt worden sind, hat das Berufungsgericht nicht übersehen, sondern ausdrücklich festgestellt (BU S. 34 f); wenn es diese Tatsache anders gewürdigt hat als die Revision, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Mit ihrer Behauptung, gegenüber den Beklagten seien keine

Erklärungen über einen späteren Eigentumserwerb abgegeben worden, setzt die Revision sich in Widerspruch zu den gegenteiligen Feststellungen im angefochtenen Urteil (S. 24, 25). Das gleiche gilt von ihrem Vorbringen, andere Pächter seien dafür mitentschädigt worden, daß sie ihr Pachtobjekt vorzeitig hätten aufgeben müssen (vgl. dazu S. 41 f). Soweit die Revision darlegt, daß jene anderen Pächter sich in den Notzeiten der ersten Nachkriegsjahre Verdienste um die allgemeine Ernährungslage erworben hätten, was bei den Beklagten nicht der Fall gewesen sei, und daß der gütliche Abschluß des Enteignungsverfahrens eine besondere Sachlage geschaffen habe, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung. Nicht anders verhält es sich mit ihren Ausführungen darüber, daß die vom Enteignungsverfahren betroffenen Gärtnerhofsiedler lediglich für Bodenmelioration, Bepflanzung, Zubauten, Umzugskosten und Erwerbsaufall entschädigt worden seien, nicht dagegen für den Verlust ihrer Eigentumsanwartschaft; denn nach der rechtsirrtumsfreien Ansicht des Oberlandesgerichts wurde den weichenden Siedlern eine Entschädigung, die weit über das in solchen Fällen sonst für angemessen Erachtete hinausgegangen sei, gerade deshalb gewährt, weil man sie als Eigentumsanwärter ansah (BU S. 35). Damit wird zugleich der weitere Revisionsvortrag zu dieser Frage hinfällig, bei dem es sich zudem vorwiegend um neues tatsächliches Vorbringen handelt: die für die Herrichtung von Gartenländen erforderlichen Investitionen überstiegen den Kaufpreis von Ackerland beträchtlich, die Klägerin habe nicht die Absicht gehabt, eine solchermaßen verschleierte Entschädigung zu leisten, und sie habe auch gegenüber den Siedlern mit K~~...~~-Verträgen stets jeden Eigentumsanspruch nachdrücklich in Abrede

- 112 -

gestellt, der den Siedlern Ha[REDACTED] und M[REDACTED] für den Erwerb von Ersatzland berechnete Quadratmeterpreis von 1,68 DM habe nicht unter dem im Erwerbsjahr üblichen Preis gelegen, der Ersatzland-Verkauf sei durch sozialpolitische Erwägungen veranlaßt worden und die Klägerin habe an dem ersatzweise zur Verfügung gestellten Gelände, da es außerhalb ihrer Städteplanung liege, nicht dasselbe Interesse gehabt wie an den streitigen Grundstücken.

Daß Amtmann Sche[REDACTED], wie die Revision behauptet, den Beklagten gegenüber eine Anwartschaftszusage ausdrücklich abgelehnt habe, ergibt sich aus seiner Zeugenaussage vom 14. Januar 1964 nicht; die von ihm bekundete Äußerung soll vielmehr dahin gegangen sein, daß die Beklagten nur einen langfristigen Pachtvertrag und nicht mehr den alten Vertrag wie ihre Vorgänger bekämen; das aber spricht, wie das Berufungsurteil ohne erkennbaren Rechtsverstoß darlegt (S. 26), keineswegs gegen die von ihm festgestellte damalige Absicht beider Parteien, daß alle Gärtnerhofsiedler, also auch die Beklagten, im Rahmen des gesamten Siedlungsprojekts gleichmäßig behandelt werden sollten. Rechtlich nicht zu beanstanden sind auch die Urteilsausführungen darüber (aaO), daß insoweit Sche[REDACTED] da zu jener Zeit noch nicht festgestanden habe, ob allen Gärtnerhofsiedlern später einmal das Eigentum an ihren Höfen übertragen werden würde - den ihm im internen Behördenaufbau zugewiesenen Arbeitsbereich der Ländereigenverwaltung nicht überschritten habe; danach sei er befugt gewesen, neue Siedler auf freiwerdenden Gärtnerhöfen anzusiedeln und sie als gleichberechtigt in die Gruppe der Gärtnerhofsiedler aufzunehmen. Damit erledigen sich die Schlußfolgerungen, welche die Revision

(unter Bezugnahme auf BGHZ 19, 348, 355; LM GG Art. 3 Nr. 2; BVerwG MDR 1960, 436) aus der von ihr behaupteten Befugnis-Überschreitung Sche[REDACTED] zu ziehen versucht; die Zeugenaussage des Baudirektors Ke[REDACTED], die nach ihrer Meinung das gleiche besagen soll, ist vom Oberlandesgericht anders gewürdigt worden (OU S. 25).

Wenn der Berufsrichter in der Aktenführung der Klägerin - die Akten über die Vorgänge der Beklagten wurden nach Übertragung ihrer Höfe auf letztere unverändert weitergeführt, wobei man lediglich die Namen auswechselte - sowie in der ständig wiederkehrenden Bezeichnung der Beklagten als "Siedler" eine Bestätigung seiner Ansicht über ihre beabsichtigte Gleichbehandlung mit allen anderen Siedlern erblickt hat, so beruht das weder auf einem Denkfehler noch auf Verstößen gegen die Lebenserfahrung. Der Einwand der Revision, daß aus solcher interner Übung keine Rechtswirkungen gegenüber Dritten entstehen könnten, geht ins Leere, da die angeführten Tatsachen im Urteil lediglich als Beweisanzeichen für die Willensrichtung der Klägerin gewertet worden sind. Soweit die Revision auf das angeblich rein innerdienstliche Interesse der Behörden an einer möglichst einfachen Bezeichnung und Handhabung abzustellen und Vergleiche mit der Verwendung von Real- und Personalfolien im Grundbuchrecht zu ziehen versucht, greift sie in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise die Beweiswürdigung an. Daß die Klägerin zunächst noch nicht Eigentümerin des Siedlungsgeländes am V[REDACTED] F[REDACTED]weg war, hat das Berufungsgericht nicht verkannt; aber nach seiner im Urteil näher erläuterten Auffassung bedeutete das keinen grundlegenden Unterschied zwischen den dortigen Siedlern und denen an der Fr[REDACTED] Sch[REDACTED]-Allee

(BU S. 27, 31, 34, 42). Bei der Gegenbehauptung der Revision, bis in die jüngste Zeit sei völlig ungewiß gewesen, ob und unter welchen Bedingungen der Bund seine Grundstücke an die Klägerin übereignen würde, handelt es sich um neues Tatsachenvorbringen, für das laut § 561 Abs. 1 ZPO im gegenwärtigen Verfahrensstande kein Raum mehr ist. Ihre weitere Behauptung, die Beklagten hätten niemals ernsthaft damit gerechnet, ihrerseits die Grundstücke zu Eigentum zu erhalten, steht außerdem im Widerspruch zu der für das Revisionsgericht gemäß Abs. 2 aaO bindenden Urteilsfeststellung (S. 31), sie seien davon ausgegangen, daß "die Über-eignung nur eine Frage der Zeit" sei.

4. Hält mithin der Ausgangspunkt des Berufungs-urteils, wonach die drei Beklagten grundsätzlich genau so zu behandeln sind wie alle anderen Gärtnerhofsiedler, einer rechtlichen Nachprüfung stand, so läßt sich jedoch die weitere Ansicht, daß ihnen ein Anspruch auf entgeltliche Übereignung ihrer Siedlerstellen zustehe, nicht aufrechterhalten. Das Oberlandesgericht gelangt zu diesem Ergebnis auf Grund der Behandlung, welche die Klägerin den ebenfalls am V. F. weg ansässigen Siedlern D. und Fö. habe angedeihen lassen weil letzteren das Eigentum an ihren Stellen übertragen worden sei, müsse die Klägerin gemäß Art. 3 Abs. 1 GG die Beklagten ebenfalls zu Eigentümern machen. Hierin liegt, wie der Revision zuzugeben ist, eine Verkennung des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes.

Dieser Grundsatz stellt nichts anderes dar als ein Willkürverbot; er will gewährleisten, daß gleich-liegende Sachverhalte auch rechtlich übereinstimmend

beurteilt werden; deshalb verbietet er jede willkürliche, d.h. nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung; sind in einer Gruppe von Fällen die Voraussetzungen durchweg dieselben, dann geht es nicht an, einen oder mehrere Beteiligten aus sachfremden Gründen schlechter zu stellen als alle übrigen (BGH Urteile vom 11. Juli 1960, II ZR 24/58, NJW 1960, 2142, und vom 24. Februar 1964, III ZR 224/62, MDR 1964, 486; BayVerfGH WM 1961, 1362; 1963, 1237, 1238). Auch Abweichungen von einer sonst beobachteten Verwaltungspraxis können, da Behörden zu "konsequentem Verhalten" verpflichtet sind, gegen das Gleichheitsprinzip verstoßen (BayVerfGH MDR 1962, 587 = WM 1962, 458; BGH Urteil vom 26. September 1960, III ZR 125/59, NJW 1960, 2334). Der Art. 3 GG fordert indessen keine schematische Gleichbehandlung, vielmehr bleiben Unterscheidungen zulässig, wenn sie auf sachlichen Erwägungen beruhen; eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes liegt daher nur insoweit vor, als sich ein vernünftiger, aus der Natur der Sache folgender oder sonst sachlich einleuchtender Grund für eine unterschiedliche Behandlung nicht finden läßt (Urteil vom 21. März 1963, III ZR 231/61, WM 1963, 751, 753).

Ein Akt der Willkür kann darin, daß die Klägerin den Beklagten die Übereignung ihrer Siedlerstellen verweigert, nicht erblickt werden. Bei den Gärtnerhof-siedlungen hat es sich um ein einheitliches Projekt gehandelt. Infolgedessen ist, um das Verhalten der Klägerin richtig beurteilen zu können, eine Gesamtbetrachtung notwendig. Man darf nicht, wie das Berufungsgericht es tut, die Behandlung von zwei einzelnen

Fällen zur Richtschnur nehmen, sondern muß auf das Schicksal sämtlicher Gärtnerhöfe abstollen, deren Zahl sich immerhin auf mindestens 29 belief. Von allen diesen Siedlern haben lediglich zwei, nämlich D[REDACTED] und Fö[REDACTED], ihre Höfe zu Eigentum übertragen erhalten, während die übrigen weichen mußten und mit Ersatzland, Geld oder beidem zugleich entschädigt wurden. In diesem Punkt unterscheidet sich also der vorliegende Fall maßgeblich von dem Sachverhalt, der seinerzeit der Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 29, 76 zugrunde lag; dort hatten sämtliche beteiligten Siedler, mit alleiniger Ausnahme des damaligen Klägers, das Eigentum an ihrem Siedlungsland erhalten, und nur mit Rücksicht hierauf hatte der Senat damals trotz Fehlens eines Vertragsabschlusses nach § 313 BGB auch dem Kläger unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung einen Anspruch auf Übereignung des Grund und Bodens zuerkannt (S. 81 aaO). Daß im vorliegenden Fall die Gärtnerhofsiedler einen solchen Übereignungsanspruch gehabt hätten, ist übrigens selbst vom Berufungsgericht nicht angenommen worden, sondern es hat bloß festgestellt, die Klägerin habe sie unterschiedslos so behandelt, "als ob" ihnen ein Recht auf späteren Eigentumserwerb zugestanden habe (BU S. 35); dies hat sich aber bei ihnen allen - von den zwei erwähnten Ausnahmen abgesehen - praktisch nur dahin ausgewirkt, daß sie von der Klägerin für den Verlust ihres Pachtbesitzes in großzügiger Weise abgefunden wurden (vgl. dazu im einzelnen BU S. 36 ff); das Eigentum an ihren Siedlerstellen haben sie nicht bekommen. Mehr als das, was die Klägerin diesen anderen Siedlern gewährt hat, können auch die Beklagten nicht verlangen.

Ein Recht, besser gestellt zu werden als die überwiegende Mehrheit der anderen, ist den Beklagten entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht daraus erwachsen, daß die Siedlungen dieser anderen im Bereich der Fr[] Sch[]-Allee lagen und Gegenstand des von der G[] eingeleiteten Enteignungsverfahrens waren, während am V[] F[]weg, wo die Beklagten sowie ihre Nachbarn D[] und Fö[]mann ansässig sind, ein solcher Enteignungsgrund fehlte mag. Denn wenn schon, wie das angefochtene Urteil mehrfach hervorhebt, grundsätzlich allen Gärtnerhofsiedlern - ob sie nun an der Fr[] Sch[]-Allee oder am V[] F[]weg angesiedelt waren - eine unterschiedslose Behandlung zuteil werden mußte, dann geht es nicht an, nachträglich doch einen Unterschied daraus herzuleiten, welche besonderen Gründe sie jeweils zur Aufgabe ihres Pachtbesitzes nötigen. Den Siedlern D[] und Fö[] - deren Höfe am V[] F[]weg von dem Enteignungsverfahren zugunsten der G[] mit betroffen waren - stand ebenfalls kein Übereignungsanspruch zu; wenn ihnen die Klägerin gleichwohl diese Höfe zu Eigentum übertrug, so geschah das nicht in Erfüllung eines solchen Anspruchs, sondern auf Grund eines vor der Enteignungsbehörde geschlossenen Vergleichs, d.h. im Wege gegenseitigen Nachgebens (§ 779 BGB). Sich freiwillig mit D[] und Fö[] in der geschilderten Weise zu einigen, war der Klägerin durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt. Dieser Grundsatz geht nicht so weit, daß die anderen Siedler, insbesondere die Beklagten, verlangen könnten, die Klägerin müsse sich mit ihnen auf derselben Grundlage vergleichen. Im übrigen darf auch in diesem Zusammenhang nicht außer acht gelassen werden, daß es sich bei

der Gärtnerhofsiedlung um ein Gesamtprojekt gehandelt hat. Den Maßstab bildet das Schicksal sämtlicher 29 Höfe; für eine Sonderbehandlung derjenigen am V[] F[]weg besteht kein Anlaß.

5. Da somit die Beklagten nicht die Übereignung ihrer Siedlerstellen verlangen können, muß das Teilurteil, mit dem das Oberlandesgericht die gegen sie gerichteten Räumungsklagen abgewiesen hat, aufgehoben werden (§ 564 ZPO). Das Revisionsgericht vermag indessen mangels Entscheidungsreife nicht gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden. Denn bevor der Klage stattgegeben wird, sind zunächst noch Inhalt und Umfang der von den Beklagten hilfsweise geltend gemachten Gegenansprüche auf Ersatzland oder Geldentschädigung zu klären. Zwar steht laut §§ 556 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB dem Pächter eines Grundstücks wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter grundsätzlich kein Zurückbehaltungsrecht zu. Aber dieser Grundsatz - der ohnehin nicht ausnahmslos gilt (vgl. RGZ 160, 88, 91 f für den Tatbestand der unzulässigen Rechtsausübung) - kann hier unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles nicht angewandt werden. Denn die Beklagten waren nach der Vertragsauslegung des angefochtenen Urteils keine Pächter im landläufigen Sinne. Ihre Vertragsverhältnisse mit der Klägerin wiesen die Besonderheit auf, daß man ihnen - ebenso wie den übrigen Beteiligten - eine siedlerähnliche Stellung eingeräumt hatte. Infolgedessen können sie nach § 273 BGB - der hier mangels Anwendbarkeit der §§ 556 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB als allgemeine Regel zum Zuge kommt - verlangen, in gleicher Weise wie die übrigen Siedler für die Hergabe ihres Pachtbesitzes

in Ersatzland, Geld oder beidem entschädigt zu werden, und zwar mindestens Zug um Zug mit der Räumung. Es ist ihnen nicht zuzumuten, zunächst zu räumen und erst dann ihre Ansprüche in mühseliger, sich möglicherweise auf mehrere Jahre erstreckender Prozeßführung gegenüber der Klägerin geltend zu machen.

Die Sache mußte daher gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Schuster

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell