

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2353 041

Gesetz: Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ergänzung
der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom
26. Juni 1935/2. August 1940 : § 2

Rechtssatz:

1. Ist die behördliche Festsetzung der Höchstbeträge für Wohnungsnutzungsentgelte wegen Verstoßes gegen das Grundgesetz (Art 19 Abs 2 : Antastung des Wesensgehaltes des Eigentums durch unzureichende Festsetzung des Nutzungsentgeltes) unwirksam, so kann der Verpächter das übliche Nutzungsentgelt und, wenn dieses nicht feststellbar ist, ein angemessenes Entgelt beanspruchen und im ordentlichen Rechtswege geltend machen.
2. Bei der Ermittlung des angemessenen Nutzungsentgeltes kann die Größe der umbauten Außenfläche zur Grundlage der Berechnung gemacht werden; dabei sind die als Teile der Behelfsheime und Wohnhäuser errichteten Ställe, Schuppen und sonstigen Nebenräume als umbaute Fläche mitzurechnen. Der Bodenwert ist nach den für bebauten Grund und Boden ermittelten Werten einzusetzen.

Aktenzeichen: V ZR 84/56
Urteil des BGH vom 30. Januar 1957

OLG. Hamburg

V_ZR 84/56

Verkündet am 30. Januar 1957
Hirth, 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 Landesbundes H[REDACTED] der K[REDACTED] e.V., vertreten
durch seinen Vorsitzenden Albert B[REDACTED] in H[REDACTED], H[REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Bankdirektor Kurt S[REDACTED] und Notar Alfred de C[REDACTED],
beide in H[REDACTED], in ihrer Eigenschaft als Testamentsvoll-
strecker für den Nachlaß des am 15. Januar 1957 verstorbe-
nen Joachim Gustav Herbert Hi[REDACTED] aus H[REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 30. Januar 1957 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Au-
gustin, Dr. Oechßler, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 6. März 1956 wird auf Kosten des
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Landwirt Herbert Hi [REDACTED] hatte seit längerer Zeit etwa 93 ha Ländereien in H [REDACTED] als Kleingartenland an den beklagten Verein verpachtet, der sie an verschiedene Kleingartenvereine weiterverpachtete. Sie wurden parzellenweise, durchschnittlich etwa 490 qm, den Vereinsmitgliedern zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen. Für das gepachtete Kleingartenland zahlt der Beklagte einen Pachtzins, der zur Zeit 4 Pfennig pro Quadratmeter und Jahr beträgt. Schon vor dem letzten Kriege hatten einzelne Kleingärtner auf ihrem Pachtlande Lauben errichtet; auf Grund besonderer Abmachungen entrichteten sie ein Wohnungsnutzungsentgelt an die Verpächter. Seit 1943 gingen infolge der Auswirkungen des Luftkrieges viele Kleingärtner dazu über, auf den gepachteten Grundstücken Unterkünfte zu errichten oder bereits bestehende Lauben zu winterfesten Wohnungen auszubauen. So entstand eine große Anzahl von Behelfsheimen und kleineren, aber auch größeren Wohnhäusern. Über die Höhe der dafür zu entrichtenden Wohnungsnutzungsentgelte konnten sich die Parteien nicht einigen. Es kam zu mehreren Streitigkeiten (6 O 54/49, 6 O 210/49, 6 O 336/50 des Landgerichts Hamburg). In dem letztgenannten Rechtsstreit wurden Hi [REDACTED] Nutzungsentgelte für die Jahre 1949 und 1950 zugesprochen, deren Berechnung auf einem Satze von 1,50 DM pro Quadratmeter bebauter Außenfläche und pro Jahr beruhte. Inzwischen hatte die Baubehörde der Stadt Hamburg für das Gebiet der Hansestadt Hamburg durch Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 (Amtl. Anzeiger II, 797) das Wohnungsnutzungsentgelt auf 3 Deutsche Pfennige pro Jahr und Quadratmeter der gepachteten Bodenfläche festgesetzt. Der Verpächter kann allerdings anteilig den Betrag

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](#)

von seinen Pächtern noch verlangen, um den sich die vor der Verpachtung entrichtete Vermögenssteuer infolge der Bebauung erhöhte; allgemeiner Pachtzins und Nutzungsentgelt dürfen aber 5 % des Bodenwertes pro Jahr nicht übersteigen. Dabei wird der für die erhöhte Vermögenssteuer umzulegende Betrag nicht eingerechnet.

Hi [REDACTED] war der Auffassung, die erwähnte Bekanntmachung sei rechtsunwirksam, sie hindere ihn daher nicht, auch für das Jahr 1951 den ihm bisher zuerkannten Betrag von 1,50 DM pro Quadratmeter bebauter Außenfläche als angemessenes Nutzungsentgelt weiterhin zu beanspruchen. Da der Beklagte nur die in der Bekanntmachung festgesetzten Beträge beglich, was nach der Behauptung des Verpächters etwa 20 % des für die Jahre 1949 und 1950 gezahlten Entgeltes darstellt, hat er einen Teil des Differenzbetrages (ungefähr 40 000 DM) eingeklagt. Er hat beantragt,

den Beklagten zur Zahlung von 6 100 DM nebst
4 % Zinsen hieraus seit Klagezustellung zu
verurteilen.

Er trug vor, die Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 verstoße in mehrfacher Hinsicht gegen das Grundgesetz, insbesondere deshalb, weil sie eine Enteignung darstelle. Sie halte sich auch nicht in den durch das Gesetz vom 26. Juni 1935 den Verwaltungsbehörden gewiesenen Schranken.

Der Beklagte vertrat die Auffassung, die Bekanntmachung sei gültig, sie lege das Nutzungsentgelt in bindender Weise fest, die Klage sei daher nicht begründet. Der Beklagte hat beantragt,

die Klage kostenfällig abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht mit Urteil vom 10. März 1953 die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Auf dessen Revision hob der erkennende Senat dieses Urteil auf und wies die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück (Urteil vom 22. Oktober 1954). Nunmehr hat das Berufungsgericht ein Gutachten darüber eingeholt, welches Wohnungsentgelt für das Jahr 1951 als angemessen zu erachten sei. Die Parteien haben hierzu Stellung genommen. Mit Urteil vom 6. März 1956 hat das Oberlandesgericht erneut die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und ihm auch die Kosten des Revisionsverfahrens auferlegt.

Der Beklagte verfolgt mit der Revision seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. In der Revisionsverhandlung haben die im Rubrum aufgeführten Testamentsvollstrecker erklärt, daß Herbert Hi [REDACTED] am 15. Januar 1957 verstorben sei, daß sie gemäß dem von ihnen überreichten Testamentsvollstreckerzeugnis vom 28. Januar 1957 - 74 VI 273/57 des Amtsgerichts Hamburg - zu Testamentsvollstreckern ernannt seien und in dieser Eigenschaft den Rechtsstreit weiterführten. Sie bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Der erkennende Senat hat im Urteil vom 22. Oktober 1954 unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Großen Senats für Zivilsachen BGHZ 6, 270 ausgeführt: Die durch die Höchstpreisfestsetzung vom 31. Oktober 1950 getroffene Regelung sei keine Enteignung im Sinne des Art 14 GrundG, sondern eine kraft

gesetzlicher Ermächtigung in allgemein verbindlicher Weise betreffende Pflichtenbindung des Eigentums. Es sei aber zu prüfen, ob die Eigentumsgarantie nicht in ihrem Wesensgehalt angetastet und in ihrer Substanz angegriffen sei (Art 19 Abs 2 GrundG). Das Grundrecht des Eigentums dürfe auch durch eine allgemein angeordnete gesetzliche Beschränkung seines Inhaltes in seiner wesensmäßigen Geltung und Entfaltung nicht stärker und nicht in weiterem Umfange eingeschränkt werden, als dies der sachliche Grund, der zur Begrenzung führe, zwingend erfordere. Das Überschreiten dieser Grenzen mache den gesetzgeberischen Akt nichtig. Das habe das Oberlandesgericht zwar erkannt, seine tatsächlichen Feststellungen reichten aber nicht aus, um einen Verstoß gegen Art 19 Abs 2 GrundG darzutun. Es hätten vor allem auch soziale Gesichtspunkte beachtet werden müssen, die es rechtfertigen könnten, daß die Behörde bei der Festsetzung des Höchstpreises von dem angemessenen Preise merklich abwich. Es komme also nicht nur auf den angemessenen Preis, sondern in erster Reihe darauf an, ob der Höchstpreis bei eingehender Abwägung sämtlicher in Betracht kommender Gegebenheiten, auch unter Berücksichtigung von in anderen Gegenden der Bundesrepublik für vergleichbare Verhältnisse getroffenen Regelungen als eine hinzunehmende Eigentumsbeschränkung anzusehen sei oder ob er das Eigentum in seinem Kern berühre und damit gegen Art 19 Abs 2 GrundG verstoße.

Die nach diesen Richtlinien ergänzte Beweisaufnahme hat nach Auffassung des Oberlandesgerichts ergeben, daß die Bekanntmachung der Baubehörde der Stadt Hamburg vom 31. Oktober 1950 das Eigentum der Verpächter in seinem wesens-

mäßigen Gehalt und seiner Entfaltung übermäßig einschränke. Im einzelnen begründet das Oberlandesgericht dieses Ergebnis unter Verwertung des ausführlichen Gutachtens des Sachverständigen Dr. Vormbaum wie folgt:

Der Sachverständige habe das von den Parteien vorgelegte Material eingehend gewürdigt, eigene Ermittlungen angestellt und zu den Einwendungen der Parteien ausführlich Stellung genommen. Er habe einen nach volkswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelten Mietwert der benutzten Gebäude zum Ausgangspunkt seiner Überlegungen gemacht und ihn mit allgemein anerkannten Nutzungswerten in Beziehung gesetzt. Es müsse dem Gutachter auch dahin gefolgt werden, wenn er den Verpächter für berechtigt angesehen habe, an dem Mehrnutzen auf Grund des hier in Betracht kommenden Verwendungszweckes teilzunehmen. Die soziale Lage der in Betracht kommenden Kleinpächter unterscheide sich auch, wie die Untersuchung des Sachverständigen ergeben habe, von derjenigen der Gesamtbevölkerung Hamburgs nicht derart, daß man den Verpächter aus sozialen Gründen für verpflichtet ansehen könne, die zusätzliche Nutzung weit unter ihrem Werte zu dulden. Auch die einzelnen Ansätze des Sachverständigen seien nicht zu beanstanden. Es sei gerechtfertigt, wenn der Sachverständige nicht den freien, sondern den sozialen Wohnungsbau mit dem hier in Frage stehenden Bau von Behelfsheimen in Vergleich ziehe und dabei dieses Sonderverhältnis noch zusätzlich zugunsten der Kleingärtner berücksichtige. Der Gutachter habe alle für den Beklagten sich auswirkenden Möglichkeiten erfaßt. Wenn dem Kläger auf Grund der Sätze der Hamburger Bekanntmachung 0,43 DM je Quadratmeter umbauten Raumes zustünden, während der

- wirtschaftlich und sozial gesehen - angemessene Preis nach dem Gutachten des Sachverständigen 1,20 DM betrage, wenn also dem Verpächter nur $\frac{1}{3}$ desjenigen Satzes zugesprochen werde, der bei Berücksichtigung aller Leistungen der Pächter sich für deren Wohnnutzen als sachgerecht erweise, so liege darin wertmäßig ein Eingriff in das Eigentum des Verpächters, der dieses nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten seinem Wesen nach übermäßig einschränke. Auch sozialpolitische Erwägungen könnten dieses Ergebnis nicht rechtfertigen. Das vom Sachverständigen einwandfrei ermittelte durchschnittliche Einkommen der in Betracht kommenden Kleingärtner (etwa 329 DM monatlich) liege nur um 10 % unter dem vergleichbaren Einkommen im Großstadtgebiet Hamburg. Dabei sei der Vermögenswert nicht berücksichtigt, den die Gebäude darstellten. Auch der Vergleich mit den in anderen Städten festgesetzten Nutzungsentgelten führe zu keinem anderen Ergebnis.

Die Revision bezeichnet die Art 14, 100 GrundG sowie § 286 ZPO als verletzt. Sie greift die Ausführungen des Oberlandesgerichts insbesondere insoweit an, als sie die Rechtswirksamkeit der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 mit der Begründung verneinen, der bei der Festsetzung der Nutzungsentschädigung angewandte Maßstab sei mit der im Grundgesetz ausgesprochenen Eigentumsgarantie nicht mehr vereinbar. Im einzelnen ist zu den Angriffen der Revision zu bemerken:

I. Die Revision verkennt zunächst die Urteilsbegründung, wenn sie meint, das Oberlandesgericht habe angenommen, die

Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 sei mit Art 14 Abs 3 GrundG nicht vereinbar. Das Oberlandesgericht hat in Einklang mit dem erkennenden Senat das Vorliegen einer Enteignung abgelehnt. Deshalb kam es nicht darauf an, darzutun, daß die für die "Enteignung" zu zahlende Entschädigung im vorliegenden Falle den Vorschriften des Art 14 Abs 3 GrundG nicht entspreche. Vielmehr hatte das Oberlandesgericht nachzuweisen, daß die Bekanntmachung einen Verstoß gegen Art 19 Abs 2 GrundG darstelle, weil sie das Grundrecht des Eigentums antaste. Aus diesem Grunde ist der Ausgangspunkt der Revision, es hätte geprüft werden müssen, ob die "Entschädigung" die Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten in gerechter Weise beachte, falsch. Im übrigen sind die von der Revision unter diesem Gesichtspunkt vorgetragenen Bedenken nicht begründet.

1. Die Revision weist darauf hin, daß die Wohnbauten als Folge des Luftkrieges auf Kleingartengelände errichtet worden seien. Das gehe zu Lasten der Allgemeinheit; die Entschädigung könne daher nicht davon beeinflusst sein, daß Kleingartengelände benutzt worden sei, um Behelfswohnungen zu bauen. Mit Recht nimmt jedoch das Berufungsgericht an (Bl 24 UA), der Umstand, daß der Krieg den Anstoß zu einer weitergehenden Inanspruchnahme des Kleingartengeländes gegeben habe, als es sonst zu erwarten gewesen wäre, berechtige die Pächter nicht, diese Sondernutzung auf unabsehbare Zeit ohne entsprechende Nutzungsgebühr fortzusetzen.

2. Im Anschluß an das Gutachten behandelt das Berufungsgericht bei der Berechnung des Mietwertes für die von den Pächtern erbauten Gebäude die Grundstücke nicht als Klein-

gartenland, sondern als Wohngrundstücke. Das ist mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden (vgl hierzu auch Urteil des Senats vom 16. Mai 1956, V ZR 146/54, Lind-Möhr, PreisstopVO Nr 7). Der Hinweis der Revision, das Gelände sei weiterhin dem Kleingartenrecht (Kleingarten- und Kleingartenpachtlandordnung vom 31. Juli 1919, RGBI I, 1371; Gesetz zur Ergänzung dieser Ordnung vom 26. Juni 1935, RGBI I, 809 / 2. August 1940, RGBI I, 1074 und Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944, RGBI I, 347) unterworfen, versagt. Gutachter und Oberlandesgericht haben diese Rechtslage keineswegs verkannt. Sie gehen aber mit Recht bei ihren Überlegungen, welchen Wert die Sondernutzung im volkswirtschaftlichen Sinne darstelle, von der tatsächlichen Gegebenheit aus, daß das Gelände bebaut ist, und setzen diesen Umstand bei der Ermittlung des Nutzungsentgeltes als einen der zu beachtenden Wertfaktoren ein. Das Berufungsgericht hat - entgegen der Meinung der Revision - dabei das Wesen des Wohnungsentgeltes nicht verkannt. Das Gesetz vom 26. Juni 1935 sollte allerdings auch "einen allmählichen Abbau der unerfreulichen Zustände herbeiführen, nämlich darauf hinwirken, daß die Laubenbewohner nach und nach veranlaßt werden, ordnungsgemäße Stadtwohnungen zu benutzen" (so Gisbertz in Pfundtner-Neubert IV g Nr 9 Einführung S 1). Das hat aber den Gesetzgeber keineswegs gehindert, dem Verpächter eine Entschädigung zu gewähren, "weil die Berechtigung zum Dauerwohnen einen Sondervorteil darstellt, der wie alle anderen Sondervorteile durch eine zusätzliche Leistung des Kleingärtners abzugelten ist" (Gisbertz aaO Anm 5 zu § 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1935; Reineke, Das Pachtschutzrecht in der Britischen Zone

mit Einschluß des Kleingartenrechts, 1948, S 164, Anm zu § 2 des erwähnten Gesetzes). Zu Unrecht beanstandet deshalb die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, das Entgelt stelle grundsätzlich eine Anerkennung des Rechtes des Eigentümers dar. Soweit sich das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang mit der in Schleswig-Holstein nach 1945 getroffenen gesetzlichen Regelung befaßt, handelt es sich um Erwägungen, auf denen die Entscheidung nicht beruht. Es kann deshalb offenbleiben, ob dem Berufungsgericht in diesem Umfange zu folgen ist und ob die Stärke des Bedürfnisses nach einem Dauerwohnen auf Kleingartengelände für die dortige Regelung von Bedeutung sein durfte.

3. Daß das dauernde Wohnen in einem auf Gartengelände errichteten Behelfsheim oder Wohnhaus eine Sondernutzung darstellt, hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum angenommen. Sie belastet den Verpächter mehr als die Benutzung des Geländes zu kleingärtnerischen Zwecken. Von dem Nachweis höherer Aufwendungen des Verpächters ist das Wohnungsentgelt nicht abhängig. Ob das Oberlandesgericht für die Beantwortung der Frage, ob ein Betrag von 1,50 DM als angemessenes Entgelt angesehen werden kann, mit ins Gewicht fallen lassen durfte, daß eine nicht ganz entfernte Möglichkeit finanzieller Aufwendungen des Verpächters beim Abzug des Pächters bestehe, kann dahinstehen. Die Klage ist, wie noch auszuführen sein wird, bereits unter Zugrundeliegung eines Satzes von 1,20 DM pro qm umbauter Außenfläche begründet. Ob dem Verpächter ein Satz von 1,50 DM zusteht, braucht daher nicht geprüft zu werden. Wie sich aus den Urteilsgründen aber ergibt, ist der Betrag von 1,20 DM ohne Rücksicht auf die Möglichkeit späterer finanzieller Auf-

wendungen des Verpächters ermittelt worden. Der Sachverständige hatte bezweifelt, ob der Verpächter mit solchen zusätzlichen Leistungen zu rechnen habe. Die in diesem Zusammenhang vom Berufungsgericht gemachten Ausführungen bedürfen daher keiner Prüfung. Immerhin mag zu den Revisionsausführungen darauf hingewiesen werden, daß die Verwaltungsbehörden und nicht die Gerichte über die Zubilligung einer Entschädigung an den abziehenden Kleingärtner zu entscheiden haben (§ 3 Abs 1 und 5 der Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944). Der Hinweis der Revision auf die §§ 547, 591 BGB kann nicht durchgreifen, weil ungeachtet dieser Vorschriften die vom Pächter angerufene Verwaltungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat, ob eine Entschädigung zu zahlen ist. Fraglich erscheint auch die Berechtigung des Einwands der Revision, für seine Aufwendungen erhalte der Kläger stets den vollen Gegenwert in Gestalt der Behelfsheime. Der Verpächter braucht nämlich zu gegebener Zeit an dem Erlangen der auf dem Kleingartengelände erbauten Heime kein Interesse zu haben, weil bei fortschreitender Bautätigkeit im Stadtgebiet die Nachfrage nach Wohnungen in solchen Behelfsheimen recht gering werden kann.

4. Zu Unrecht macht die Revision dem Berufungsgericht den Vorwurf, entgegen den vom Senat gegebenen Richtlinien nicht alle in Betracht kommenden Gesichtspunkte bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen beachtet zu haben.

a) Daß der Kleingärtner durch seine Aufwendungen und Opfer allein den Bau der Lauben und Behelfsheime bewirkt hat, ergibt sich aus der Natur der Sache von selbst. Die

Schlußfolgerung der Revision, es gehe nicht an, dem Verpächter irgend etwas dafür zu bewilligen, daß der Pächter diese Leistungen vollbracht habe, geht schon an der Tatsache vorbei, daß § 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1935/2. August 1940 diesen Anspruch dem Verpächter zuerkannt hat.

b) Was den Ansatz des Gebäudewertes anlangt, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, der vom Sachverständigen errechnete Mittelgrundstückswert von 3 DM je qm berücksichtige die in Betracht kommenden Einzelfaktoren. Die Heranziehung der Einheitswerte zu dem Zwecke, den Nutzen der Pächter in Anlehnung an den sozialen Wohnungsbau erfassen zu können, ermögliche es, bei dem Vergleiche von genau überprüften Grundziffern auszugehen. Besser geeignete Durchschnittssätze als Ausgangspunkte seien nicht ersichtlich. Der Beklagte habe sie trotz Aufforderung des Sachverständigen auch nicht darzutun vermocht. Dieser sei zu Recht nicht vom freien, sondern vom sozialen Wohnungsbau ausgegangen, die Sonderverhältnisse der Kleingärtner habe er zu ihren Gunsten zusätzlich berücksichtigt. Daß die Gebäude vielfach aus Trümmaterial errichtet wurden, sei beachtet worden; der Durchschnittswert sei nämlich geringer angesetzt worden. Was die Revision hierzu vorgetragen hat, kann nicht durchgreifen. Da die hier in Frage stehenden Verhältnisse denen des sozialen Wohnungsbaues nahekommen, ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht seine Erwägungen auf den Vergleich zwischen beiden abgestellt hat. Die Berechnung der Häuserwerte hat der Sachverständige nach Maßgabe der Richtlinien für die Bewertung von Behelfsheimen (Steuer- und Zollblatt

1948, 113) vorgenommen. Waren die Leistungen der Pächter höher, als sie der Sachverständige angesetzt hat, so hätte dies der Beklagte im einzelnen dartun sollen. Er hat es im Schriftsatz vom 14. Januar 1956 nicht getan. Wenn die Revision behauptet, das Gelände müsse in 10 Jahren geräumt werden, so ist darauf hinzuweisen, daß alsdann eine Entschädigung für das Bauwerk gezahlt zu werden pflegt. Der Beklagte kann aber nicht den Restwert des Hauses einmal in der Form einer Entschädigung, zum andern in der Form vorweggenommener erhöhter Abschreibungen für sich beanspruchen. Im übrigen haben die Parteien, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, die vom Sachverständigen vorgesehenen Abschreibungen (vgl. Tabelle III des schriftlichen Gutachtens S 63) nicht beanstandet. Wenn das Oberlandesgericht im Einklang mit dem Sachverständigen weiter angenommen hat, daß für die Errechnung der Erschließungskosten Materialwert und Lohnwert gleichzusetzen seien, so ist nicht erfindlich, daß es damit gegen Erfahrungssätze verstoßen hat. Auch hierzu hat der Beklagte im Schriftsatz vom 14. Januar 1956 keine ins einzelne gehenden Behauptungen aufgestellt und Beweise angeboten. Was schließlich die Entrichtung von Grundsteuern als Rechenfaktor für die Ermittlung des Vergleichswertes anlangt, so spielt es keine Rolle, ob erhöhte Grundsteuern vom Kläger für das Jahr 1951 verlangt wurden. Der vom Sachverständigen angesetzte Mehrbetrag für erhöhte Grundsteuern ist auch in dem Wohnungsentgelt enthalten, das der Sachverständige auf Grund der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1951 errechnet hat (0,43 DM). Der Unterschied zwischen diesem Betrage und dem vom Sachverständigen ermittelten angemessenen Wohnungsentgelt von 1,20 DM bleibt also bestehen, wenn etwa der Verpächter erhöhte Grundsteuern nicht zu zahlen hatte.

c) Zu dem umbauten Raum hat das Oberlandesgericht Nebenräume wie Stallungen und Schuppen gerechnet. Das Beweisangebot des Beklagten im Schriftsatz vom 14. Januar 1956 ist damit überholt. Es begegnet aber auch keinen durchgreifenden Bedenken, wenn das Oberlandesgericht den umbauten Raum in dieser Weise festgelegt hat. Die Nebenräume bilden, so führt das Oberlandesgericht aus, zusammen mit dem Wohngebäude eine wirtschaftliche Einheit, die nach außen in Erscheinung tritt. Sie können nicht als nur zum Kleingarten gehörig bei der Berechnung des Wohnungsnutzungsentgeltes selbständig behandelt werden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Auffassung, wie die Revision behauptet, dem Art 3 GrundG widerspricht. Stallungen und Schuppen im Kleingarten haben, wenn sie als Teil eines festen Gebäudes in Erscheinung treten, für die wirtschaftliche Betrachtungsweise keine selbständige Bedeutung. Sie sind als Teil des Hauses wie dieses zu behandeln. Es ist kein Grund vorhanden, der zu einer anderen Würdigung in dem hier vorliegenden Falle Anlaß geben könnte. Damit wird nicht, wie die Revision meint, aus der sozialen Schlechterstellung des Kleingärtners dem Verpächter ein besonderer Nutzen zugewendet, auf den er keinen Anspruch habe.

d) Die vom Sachverständigen eingesetzten Zahlen bezeichnet die Revision als Theorie, die den tatsächlichen Gegebenheiten nicht Rechnung tragen. Das Revisionsgericht ist jedoch an die Feststellung des Berufungsgerichtes auch insoweit gebunden, als zahlenmäßige Unterlagen verwertet werden. Es kann nur nachprüfen, ob die Schlüsse, die das Berufungsgericht hieraus zieht, Denkfehler aufweisen oder allgemeinen Erfahrungssätzen widersprechen. Es begegnet auch keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken, wenn das Oberlandesgericht bei der Berechnung des Nutzungsentgeltes

vom umbauten Raume ausgegangen ist und nicht etwa von der Größe des gepachteten Gartenlandes, wie es anscheinend Gisbertz (aaO Anm 4 zu § 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1935 / 2. August 1940) für zutreffend hält. Daß sich bei dieser Berechnung im einzelnen Falle Unbilligkeiten ergeben können, muß in Kauf genommen werden. Auch bei Zugrundelegung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950 würden sich solche Unbilligkeiten, und zwar in noch stärkerem Ausmaße, ergeben; denn wer etwa ein größeres Landstück gepachtet hat, auf dem er ein kleines Haus errichtete, müßte danach ein höheres Nutzungsgeld zahlen als jener Pächter, der auf einem kleinen Gartengelände ein großes Wohnhaus erbaute. Daß in diesem Zusammenhange das Oberlandesgericht den Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 14. Januar 1956 übergangen hat, trifft nicht zu.

3. Mit der Möglichkeit eines Vergleiches mit den Regelungen in anderen deutschen Ländern und Städten hat sich das Oberlandesgericht eingehend befaßt. Es hat darauf hingewiesen, daß der Sachverständige für die speziellen Vergleichszahlen zum Wohnungsnutzungsentgelt nur die zu den Akten gegebenen Auskünfte einiger größerer Städte herangezogen und dies als Gegenkontrolle für ausreichend angesehen habe. Genauere Prüfung sei nur möglich, wenn eine entsprechende zusätzliche Untersuchung für jeden der Vergleichsorte angestellt werde. Dem hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum beigepflichtet. Es hat aber im übrigen die Regelungen anderer Städte selbständig geprüft und mit dem vom Sachverständigen ermittelten Ergebnis verglichen. Der von der Revision insoweit gerügte Verstoß gegen § 286 ZPO ist nicht gegeben. Nicht die Ausführungen des Sachverständigen, sondern

diejenigen des angefochtenen Urteils sind in diesem Zusammenhang maßgebend. Sie befassen sich mit den Einwendungen, die der Beklagte insoweit in seinem Schriftsatze vom 14. Januar 1956 gegen die Darlegungen des Sachverständigen vorgetragen hatte. Zu Unrecht macht daher die Revision dem Berufungsgericht zum Vorwurf, den Vortrag des Beklagten übergangen zu haben.

II. Das Nutzungsentgelt beträgt, errechnet nach der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1950, 0,43 DM jährlich pro Quadratmeter der umbauten Fläche; das bedeutet etwa $\frac{1}{3}$ des Betrages (1,20 DM), den der Sachverständige als angemessenes Entgelt ermittelt hat. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, bei dieser Sachlage könne nicht mehr von einer Eigentumsbindung gesprochen werden, wie sie Art 14 GrundG zulasse. In Wahrheit taste diese Regelung bereits das Eigentum in seinem Bestande an. Dieser Würdigung ist beizutreten. Die Sozialbindung des Eigentums knüpft in Art 14 GrundG an den Gebrauch des Eigentums an, sie bezieht sich also auf die Verwertung und Entfaltung des Rechtes. Es war mithin zu prüfen, ob die Höchstpreisbildung über eine Eigentumsbindung hinausgehend zum Eingriff in die Eigentumssubstanz geworden ist. Dabei kommt es auf das rechtlich geläuterte Urteil über die Bedeutung an, die das Grundrecht nach der getroffenen Regelung noch für das soziale Leben im ganzen besitzt (BVerfGE Bd 2, 266, 285). Es konnte bei dieser Würdigung nicht übersehen werden, daß die Eigentumsentfaltung bereits durch einschneidende gesetzliche Maßnahmen zum Nachteil des Verpächters eingeschränkt war: der Verpächter ist an die von den Verwaltungsbehörden festgesetzten Höchstpreise für die Verpachtung von Gartenland gebunden; die Pächter genießen einen weitgehenden Kündigungs-

schutz, da in allen Fällen die behördliche Zustimmung zu einer Kündigung einzuholen ist; die Räumung des Pachtlandes kann unter Umständen von der Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes und einer Entschädigung abhängig sein. Diese Einschränkungen stellen zwar keine Eigentumsentziehung, keine Enteignung dar (BGHZ 6, 270 [279]; BVerwGE 1, 321 [324]). Wenn aber dazu noch durch behördliche Anordnung das Wohnungsnutzungsentgelt auf $\frac{1}{3}$ des angemessenen Betrages zurückgestuft wird, so bleibt von der Befugnis zur Entfaltung und Verwertung des ohnedies durch die bisherigen Maßnahmen in dieser Hinsicht bereits stark eingeschränkten Eigentums nur noch so wenig übrig, daß nunmehr der Wesensgehalt des Eigentums als angetastet angesehen werden muß (vgl. BVerwGE 2, 114 [116]). Zum gleichen Ergebnis führt die Anwendung des Grundsatzes von der Verhältnismäßigkeit des Mittels (BGHZ 6, 270 [279]; BGHSt 4, 375 [377; 385, 392]; insoweit allerdings a.A. BVerwG NJW 1955, 763 und 1773). Zwar decken sich Volkswirtschaftlichkeit und Sozialgerechtigkeit nicht immer. Es kann aus sozialpolitischen Gründen im Einzelfalle gerechtfertigt sein, Preise festzusetzen, die keineswegs einen angemessenen Preis darstellen. Doch sind im vorliegenden Falle keine Gesichtspunkte hervorgetreten, die es als unbedingt und zwingend ansehen ließen, in einem so weitgehenden Maße das nach volkswirtschaftlichen Erwägungen angemessene Entgelt auf $\frac{1}{3}$ zurückzudrängen; damit steht fest, daß ein Mittel zum Schutze der Interessen der Kleingärtner angewendet wurde, das außer Verhältnis zum verfolgten Ziele steht. Die Anordnung vom 31. Oktober 1950 hat mithin, weil sie mit dem Grundgesetz (Art 14, 19 Abs 2) nicht vereinbar ist, vor dem Recht keinen Bestand. Zu Unrecht nimmt die Revision an, das Oberlandesgericht hätte, wenn es die Bekanntmachung als ungültig ansehen wollte, die Entscheidung

dem Bundesverfassungsgericht überlassen müssen. Art 100 GrundG bezieht sich nur auf Gesetze im formellen Sinne (BVerfGE 1, 184); hierzu zählt die erwähnte Bekanntmachung nicht. Gegenüber sonstigen Rechtsvorschriften gibt es nur im Bereich der früheren Amerikanischen Besatzungszone eine abstrakte Normenkontrolle durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit (BGHZ 22, 32 [35/36; 41/42]).

III. Die Höchstpreisfestsetzung war keine Voraussetzung für den Anspruch des Klägers auf ein Nutzungsentgelt. Findet die Preisbekanntmachung vom 31. Oktober 1950 keine Anwendung, weil sie gegen das Grundgesetz verstößt, so ist daher, da sich die Parteien über das zu zahlende Entgelt nicht geeinigt haben, das übliche oder, falls eine Übung nicht festzustellen ist, das angemessene Entgelt zu entrichten (BGH RdI 1953, 12). Mit Recht hat das Oberlandesgericht deshalb geprüft, ob das Verlangen des Verpächters, der einen Satz von 1,50 DM als angemessen ansieht, der rechtlichen Nachprüfung standhält, wobei die schutzwürdigen Interessen der sozial vielfach ungünstig gestellten Kleingärtner nicht aus dem Auge gelassen werden durften. Der Berufungsrichter legt hierzu dar, daß das vom Verpächter beanspruchte Entgelt von 1,50 DM pro Quadratmeter umbauter Außenfläche von der überwiegenden Anzahl der mit der Sache befaßten amtlichen Stellen in der Vergangenheit als angemessen betrachtet worden sei. Freie Vereinbarungen seien allerdings in zu wenig Fällen getroffen worden, als daß von einem üblichen Satze in dieser Höhe bereits gesprochen werden könne. Fasse man alle, insbesondere die aus der bisherigen Handhabung zugunsten des Klägers sprechenden Umstände zusammen, so lasse sich als obere Grenze der Betrag von 1,50 DM nicht als unbillig bezeichnen. Sozialpolitische Erwägungen nötigten zu einer Unterschreitung dieses Betrages nicht.

Auf die Bedenken, die die Revision hierzu vorträgt, braucht nicht eingegangen zu werden. Es kann offen bleiben, ob es aus den vom Berufungsgericht erwogenen Gründen gerechtfertigt ist, das vom Sachverständigen ermittelte angemessene Entgelt noch um $\frac{1}{4}$ zu erhöhen. Denn bereits unter Zugrundelegung dieses Satzes, nämlich eines Betrages von 1,20 DM pro Quadratmeter umbauter Außenfläche, ist die Klage begründet. Hi [REDACTED] hatte den Mehrbetrag, der ihm unter Zugrundelegung eines Satzes von 1,50 DM zusteht, auf rund 40 000 DM für das Jahr 1951 errechnet. Der Beklagte hat dies als "wohl richtig" bezeichnet. Hi [REDACTED] hatte weiter erklärt, der eingeklagte Betrag erfasse davon den für das erste Vierteljahr geschuldeten Teil. Auf diesen Zeitausschnitt entfällt sonach ein Betrag von 10 000 DM. Bei einer Abrechnung auf der Grundlage von 1,20 DM verringert er sich um $\frac{1}{5}$ auf 8 000 DM. Der eingeklagte Betrag von 6 100 DM ist auch dann erreicht, wenn man davon ausgeht, daß dem Verpächter im Vorprozeß 6 0 336/50 des Landgerichts Hamburg für die Jahre 1949/50 ein Mehrbetrag von 72 000 DM zugesprochen wurde. Zieht man davon die auf den Verein "Drei Wege" treffende Summe von 6 000 DM wegen der besonderen Verhältnisse dieses Pachtvertrages ab, so ergibt sich ein Jahresmehrbetrag von 33 000 DM, ein Vierteljahresbetrag von 8 250 DM, verringert um $\frac{1}{5}$ eine Summe von 6 600 DM. Der eingeklagte Betrag ist somit bei Zugrundelegung eines Maßstabes von 1,20 DM pro Quadratmeter umbauter Außenfläche stets erreicht. Daß dieser Richtsatz die wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeiten der in Frage kommenden Kleingärtner nicht übersteigt, hat das Oberlandesgericht unter Bezugnahme auf das Gutachten des Sachverständigen irrtumsfrei dargetan.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß der Beklagte sich so behandeln lassen muß wie die einzelnen Kleingärtner, wenn sie unmittelbar vom Verpächter das Kleingartenland gepachtet hätten (RGZ 153, 361).

Die Revision erweist sich sonach als unbegründet.
Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Oechßler