

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften v. 23. Mai 1942/15. Dezember 1944, BGBl III 235 - 4, §§ 1, 3

- a) Zur Entscheidung über Ansprüche eines Kleingärtners auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung nach Kündigung des Pachtvertrages sind die ordentlichen Gerichte berufen.
- b) Auf das vorgeschaltete Verwaltungsverfahren zur Festsetzung der Höhe der Entschädigung kann durch Vereinbarung der Beteiligten verzichtet werden.
- c) Für die Frage, ob dem Kleingärtner eine angemessene Entschädigung zusteht, kommt es auf die **t a t s ä c h l i c h e** Benutzungsart des Pachtlandes an.

BGH, Urt. v. 9. Januar 1960 - V ZR 88/58 - OLG Bremen-

V ZR 88/58

Verkündet am 9. Januar 1960  
Hirth, Justizangestellter  
als Urkundsbeamter der Ge-  
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Beklagte, Berufungskläger, Anschlußberufungs-  
beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

gegen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.

- 2 -

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

Kläger, Berufungsbeklagte, Anschlußbe-  
rufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche  
Verhandlung vom 9. Januar 1960 unter Mitwirkung des Senatsprä-  
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,  
Dr. Rothe und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des  
1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in  
Bremen vom 7. März 1958 aufgehoben, soweit die Beklagten  
zu Zahlungen an die Kläger (Hauptsache und Zinsen) ver-  
urteilt worden sind. Aufgehoben wird das bezeichnete Ur-  
teil auch, soweit es den Klägern und den Beklagten Kosten  
auferlegt.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache an das Beru-  
fungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung,  
auch über die Kosten der Revision, zurückverwiesen.



**JLaw – Gesetze und Urteile**

Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten waren in Erbengemeinschaft Eigentümer mehrerer unbebauter Grundstücke in S. Nach Teilveräußerungen verkauften sie mit Vertrag vom 17. Dezember 1955 die restlichen Grundstücke an die G. W. m.b.H. (Gewoba) in B. Diese Grundstücke waren seit Jahrzehnten, in Parzellen aufgeteilt, an Kleingärtner verpachtet; schriftliche Verträge waren nicht abgeschlossen. Da sich die Beklagten im Kaufvertrag verpflichtet hatten, an den Grundstücken, frei von Pachtverträgen, zum 1. April 1956 der Käuferin den Besitz zu verschaffen, hatten sie die Kläger veranlaßt, im November 1955 eine Erklärung zu unterzeichnen, wonach sich die Kläger verpflichteten, "das gepachtete Grabeland bis zum März 1956 zu räumen und daß sie aus dem Pachtverhältnis keinerlei Ansprüche gegen Herrn K aus irgend einem Grunde haben".

Bei Baubeginn der Gewoba Anfang April 1956 kam es seitens eines Pächters zu Schwierigkeiten. Daraufhin fanden zwischen der Gewoba, den Beklagten und einem Vertreter des Landesverbandes der Kleingärtner als Bevollmächtigtem der Kläger Besprechungen statt, deren Ergebnis in der "Vereinbarung" vom 12. April 1956 niedergelegt wurde. Die Vereinbarung hält fest, daß die Kläger ihre Parzellen freiwillig räumen; es heißt dort weiter: Der Vertreter des Landesverbandes halte die Erklärung vom November 1955 für unwirksam; sie könne angefochten werden; unter allen Umständen stehe den Kleingärtnern ein Entschädigungsanspruch zu; die Beteiligten seien sich einig, daß durch die Vornahme der Räumung die Entschädigungsfrage in keiner Weise präjudiziert werde.

Die Kläger haben im ersten Rechtszug die Beklagten als Gesamtschuldner zunächst auf Zahlung von Entschädigungsbeträgen in Anspruch genommen, später die Feststellung begehrt,

daß das verpachtete Land als kleingärtnerisch genutztes Land verpachtet und genutzt worden sei und daß ihnen für die Entziehung des Landes eine Entschädigung zustehe.

Sie trugen vor, es stünde ihnen eine Entschädigung für die Räumung des Pachtlandes zu. Seit Jahrzehnten seien die Parzellen kleingärtnerisch genutzt und mit Wissen und Duldung der Beklagten Gartenhäuser, Schuppen, Einfriedungen und sonstige Anlagen geschaffen sowie Obstbäume und Dauerkulturen angepflanzt worden. Dem habe auch der Pachtzins entsprochen. Pachtvertragsformulare hätten die Kläger nie gesehen. Sie hätten sich auch mit den von den Beklagten nunmehr behaupteten Bedingungen nie einverstanden erklärt. Ihre "Verzichtserklärungen" vom November 1955 hätten keine bindende Kraft; der Beklagte zu 1 habe bewußt unrichtig angegeben, daß es sich bei den Parzellen um Grabeland handele; dadurch seien sie zur Verzichtserklärung bestimmt worden. Zum mindesten hätten sie sich im Irrtum über den Inhalt ihrer Erklärungen befunden. Diese seien wegen arglistiger Täuschung und Irrtums auch angefochten worden. Der Entschädigungsanspruch sei überdies unabdingbar.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten.

Sie halten den Rechtsweg für nicht gegeben, da allein die Verwaltungsbehörde die Entscheidung darüber zu treffen habe, ob und welche Entschädigung den einzelnen Kleingärtnern zukomme. Den Klägern fehle auch das Rechtsschutzbedürfnis. Tatsächlich handele es sich um Grabeland. Schon 1911 sei das Gelände für Straßen und andere staatliche Bedürfnisse vorgesehen worden. Da die Beklagten die Grundstücke deshalb nur noch so benutzen konnten, daß sie jederzeit zur Verfügung gestellt werden konnten, seien die Parzellen damals mit der ausdrücklichen Bestimmung verpachtet worden, daß sie nur als Grabeland zum Feldfrucht

anbau benutzt werden dürften und im Verkaufsfall entschädigungslos zu räumen seien. Auch in der Folgezeit seien die Pächter stets darauf hingewiesen worden, daß keine Dauerkulturen geschaffen und keine festen Bauwerke errichtet werden dürften. Auch die Kläger seien mit diesen Bedingungen vertraut gemacht worden und damit einverstanden gewesen. Überdies hätten die Kläger auf ihre Ansprüche verzichtet. Eine arglistige Täuschung liege nicht vor, die Kläger hätten sich auch nicht in einem Irrtum befunden. Die Irrtumsanfechtung sei verspätet. Die verlangten Entschädigungen seien unangemessen hoch und stünden in keinem Verhältnis zum Jahrespachtzins. Ein Teil der Kläger befände sich mit seinen Pachtzinszahlungen in Verzug, deshalb komme allenfalls nur eine billige Entschädigung in Frage. Schließlich sei auch nicht geklärt, ob nicht die Gewoba statt der Beklagten eine Entschädigung zahlen müsse. Auch das habe aber nur die Verwaltungsbehörde zu entscheiden.

Das Landgericht hat der Feststellungsklage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Auf die Anschlußberufung der Kläger, mit der sie ihren ursprünglichen Klageantrag wieder geltend gemacht haben, hat das Berufungsgericht die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an die einzelnen Kläger die aus dem Urteilssatz ersichtlichen Geldbeträge nebst 4 % Zinsen hieraus seit 12. April 1956 zu zahlen. Die weitergehenden Klageanträge der Kläger zu 1, 2, 9, 12 und 20 wurden abgewiesen und insoweit auch deren Anschlußberufungen zurückgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Aufhebung der Vorentscheidung und die Abweisung der Klage in vollem Umfang.

Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten ist nach Auffassung des Berufungsgerichts gegeben. § 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 - RGBI I 347 - (= Kündigungsschutzverordnung = KSchVO) sehe allerdings eine Entscheidungszuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde über die Höhe der Entschädigung vor. Seit Inkrafttreten des Bonner Grundgesetzes müsse es aber aus verfassungsrechtlichen Erwägungen für zulässig erachtet werden, daß die Gerichte über die Höhe der Entschädigung auch ohne vorherige Festsetzung durch die Verwaltungsbehörde entscheiden. Daß die Kläger ihre Parzellen freiwillig auf Grund der Kündigung herausgegeben hätten, ohne daß die höhere Verwaltungsbehörde die Kündigung genehmigt habe, sei dabei ohne Bedeutung.

Die Revision hält die Meinung der Beklagten, der Rechtsweg sei nicht gegeben, aufrecht. Dem Berufungsgericht ist jedoch im Ergebnis beizutreten.

Die Kläger tragen vor, die Beklagten hätten ihnen Grundstücke zur kleingärtnerischen Nutzung verpachtet; die Verträge seien, weil der Grundbesitz zu Wohnungsbauzwecken verkauft werden mußte, gekündigt worden. Aus diesem Sachverhalt leiten die Kläger unter Berufung auf § 3 der Kündigungsschutzverordnung Entschädigungsansprüche gegen die Beklagten mit der Behauptung ab, die Beklagten hätten die die Erwerberin der Grundstücke treffende Leistungsverpflichtung übernommen.

Ansprüche auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung aus Anlaß einer außerordentlichen Kündigung sind, wie das Berufungsgericht dargetan hat, dem Bürgerlichen Gesetzbuch an sich fremd. Sie beruhen für den Bereich der Kündigungs-

schutzverordnung ersichtlich auf der Überlegung, daß mit der Zulassung der Kündigung aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohles der betroffene Kleingärtner eine Einbuße erleidet, weil sein Pachtverhältnis seitens des Verpächters grundsätzlich unkündbar ist (§ 1 Abs. 1 Satz 1 KSchVO). Der Entschädigungsanspruch beruht somit auf ähnlichen Erwägungen, wie sie bei Enteignungen dem Anspruch auf Gewährung einer Enteignungsentschädigung zugrunde liegen. Dem entspricht es denn auch, daß der Bundesgesetzgeber die Regelung des § 3 Abs. 2 KSchVO teilweise in ein Enteignungsgesetz übernommen hat. Er hat nämlich hinsichtlich des Anspruches des Pächters von Kleingartenland auf Zuweisung eines Ersatzlandes für den Bereich des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953 (BGBl I 720) die sinngemäße Anwendung der Regelung des § 3 KSchVO vorgesehen und angeordnet, daß die behördliche Entscheidung im Sinne der letzteren Vorschrift durch die Enteignungsbehörde zu treffen ist (§ 16 Abs. 4 Baulandbeschaffungsgesetz). Diesen Zusammenhang verkennt die Revision, wenn sie meint, der betroffene Kleingärtner erleide keinen Verlust, weil er aus dem Vertrag keinen Anspruch auf Entschädigung habe. Es geht hier um den Wegfall der Unkündbarkeit des Vertrages. Irrig ist auch die Auffassung der Revision, es handle sich dabei um einen Gnadenerweis der öffentlichen Hand, der kein rechtliches Fundament habe; eine Subvention zu gewähren, sei aber allein der Verwaltungsbehörde vorbehalten. Die Revision übersieht dabei, daß § 3 Abs. 1 Satz 1 KSchVO dem betroffenen Kleingärtner einen Rechtsanspruch gibt und nicht nur eine von der Verwaltungsbehörde nach freiem Ermessen zu gewährende oder zu versagende Unterstützung. Ob nun dieser vom Gesetz geschaffene Entschädigungsanspruch sachlich-rechtlich eine Entschädigung für eine echte Enteignung darstellt, braucht im weiteren nicht untersucht zu werden. Der Gesetzgeber kann über die Tatbestände der Enteignung hinaus Eingriffe von hoher Hand, als welche sich im Falle des § 1 Abs. 2 e

KSchVO die Genehmigung der Kündigung durch die höhere Verwaltungsbehörde darstellt, in die Rechtssphäre eines Betroffenen im Gesetz als Enteignung behandeln, wenn es sich möglicherweise auch nicht um eine Enteignung im technischen Sinne handelt (BGHZ 17, 137, 139; 20, 112, 115). Das hat er im vorliegenden Falle getan, indem er für die Fälle der Kündigung aus Gründen des Gemeinwohles dem Kleingärtner eine Entschädigung als Ausgleich für seinen Verlust zubilligt. Damit ist klargestellt, daß der Gesetzgeber die Entschädigung als Enteignungsentschädigung gewährt wissen will und daß er Streitigkeiten über die Höhe der Entschädigung dort ausgetragen sehen will, wo sie ausgetragen werden, wenn es sich um eine Entschädigung wegen einer echten Enteignung handeln würde. Hierzu sind aber die ordentlichen Gerichte zuständig. Den Ausschluß des Rechtsweges vor den ordentlichen Gerichten, den noch die Verordnung über den Kündigungsschutz von Kleingärten vom 27. September 1939 in § 1 Abs. 4 vorgesehen hatte, enthält der Wortlaut der Kündigungsschutzverordnung nicht; sie spricht (§ 3 Abs. 3 KSchVO) dem Kleingärtner ausdrücklich das Recht zu, die zuerkannten Ansprüche mit Hilfe der ordentlichen Gerichte zu verwirklichen.

2. Der Rechtsweg ist mithin für Ansprüche auf angemessene Entschädigung nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 KSchVO nicht ausgeschlossen. Der Einwand der Revision, allenfalls handele es sich um einen Aufopferungsanspruch, der dem Kleingärtner gewährt sei, greift nicht durch. Denn auch für solche Ansprüche steht der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen. Im übrigen hat nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Aufopferungsanspruch, wenn zugunsten der Allgemeinheit ein Sonderopfer an nicht vermögenswerten Rechtsgütern auferlegt ist (BGHZ 6, 270; 9, 83; 25, 238; 28, 301); hier aber ist das Pachtrecht Eingriffsobjekt, also ein vermögenswertes Rechtsgut.

Die Vorschrift des § 3 KSchVO sieht vor, daß die Höhe der Entschädigung durch die höhere Verwaltungsbehörde festgesetzt wird. Wie vielfach, insbesondere in Enteignungsgesetzen, ist also dem gerichtlichen Verfahren ein Verwaltungsverfahren vorgeschaltet, in dem durch behördlichen Entscheid die Höhe der Entschädigung festgesetzt wird. Diese Regelung verstößt nicht gegen das Grundgesetz (BVerfGE 8, 240, 246). Es ist nach den vorstehenden Ausführungen schon zweifelhaft, ob es sich hier um einen Anspruch bürgerlich-rechtlicher Art handelt, zu dessen Entscheidung die ordentlichen Gerichte von vornherein zuständig sind (Art. 92 GG). Jedenfalls verbleibt, da die Anrufung des ordentlichen Richters nur auf Zeit, nämlich bis zur Entscheidung im Verwaltungsverfahren, zurückgestellt ist, die abschließende Streitentscheidung dem ordentlichen Gericht. Von einer Verletzung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes (Art. 1 Abs. 3, 20 Abs. 3, 92 GG), wonach die verbindliche Streitentscheidung über bürgerlich-rechtliche Angelegenheiten nur den ordentlichen Gerichten zusteht, kann keine Rede sein. Aus Art. 92 GG ergibt sich aber ebensowenig wie aus Art. 14 GG, daß dem Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten eine für diese unverbindliche Verwaltungsentscheidung nicht vorgeschaltet werden dürfe (BVerfGE 4, 387, 409). Ob die Bedenken, die Bettermann (NJW 1957, 1497) aus Art. 92 GG gegen die Zulässigkeit einer behördlichen Genehmigung nach § 1 KSchVO herleitet, zutreffen, kann offenbleiben. Diese Genehmigung ist Voraussetzung für die Gültigkeit der Kündigung, also eines Rechtsgeschäfts, während die vorgeschaltete Verwaltungsentscheidung eine Prozeßvoraussetzung darstellt, in keiner Weise aber die sachlich-rechtliche Entscheidung berührt.

Das Berufungsgericht hat eine vorhergehende Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde nicht für erforderlich gehalten. Es sieht die Gründe, die der IV. Zivil-

senat des Bundesgerichtshofs im Falle des § 27 RLG für den Wegfall der dort vorgesehenen Verwaltungsentscheidung ins Feld geführt hat, auch im gegebenen Fall als durchgreifend an (BGHZ 4, 266, 273). Die angeführte Vorschrift des Reichsleistungsgesetzes hatte indes den Rechtsweg ausgeschlossen; sie ist seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes nicht mehr gültiges Recht. So ist die Sachlage hier nicht gestaltet; durch das Grundgesetz hat sich an der Vorschrift des § 3 KSchVO nichts geändert. Es bedarf daher, wie der III. Zivilsenat (BGHZ 4, 10, 50) und der erkennende Senat in seinem Urteil vom 21. Oktober 1959, V ZR 92/58 S. 8 ff dargetan haben, der Prüfung, welche Bedeutung diesem Verwaltungsverfahren nach dem Willen des Gesetzgebers zukommt. Die Vorschrift des § 3 KSchVO sieht aber weder vor, daß die Anrufung der ordentlichen Gerichte die Entscheidung der Verwaltungsbehörde stets voraussetzt (das geschieht meistens durch die Worte: gegen die Entscheidung der Verwaltungsbehörde ist der ordentliche Rechtsweg gegeben), noch setzt sie eine Frist für die Anrufung des Gerichtes. Aus einer Entscheidung der Verwaltungsbehörde soll auch nicht vollstreckt werden; denn zur Verwirklichung des zuerkannten Anspruches verweist die Verordnung den Kleingärtner an den ordentlichen Richter. Der Gesetzgeber eröffnet den Beteiligten also die Möglichkeit, in einem Verfahren vor der Verwaltungsbehörde rasch eine Entscheidung über die Entschädigungsfrage herbeizuführen, wobei die besondere Sachkunde der in Frage stehenden Verwaltungsbehörde eine gleichmäßige Behandlung aller Entschädigungsstreitigkeiten gewährleisten soll. Dadurch wird den Gerichten in weitgehendem Maße eine Entlastung zuteil; vor sie sollen Streitigkeiten gelangen, die nach der Festsetzung der Entschädigung durch die Verwaltungsbehörde entstehen oder noch fortbestehen. Im allgemeinen setzt daher die Erhebung einer Klage, mit der die Festsetzung einer angemessenen Entschädigung

begehrt wird, eine Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde über die Höhe der Entschädigung (§ 3 Abs. 1 KSchVO) voraus. Doch kann auf das vorgeschaltete Verwaltungsverfahren verzichtet werden.

Der erkennende Senat hat dies in der erwähnten Entscheidung für den Bereich des § 76 des preußischen Wassergesetzes vom 7. April 1913 (GS 53) unter Heranziehung des § 16 des preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 (GS 221) ausgesprochen, der den Beteiligten die Möglichkeit eröffnet, nach Vereinbarung ohne vorherigen Verwaltungsbescheid sofort den Klageweg zu beschreiten. Aus Sinn und Zweck der Vorschaltung einer Verwaltungsentscheidung gemäß § 3 Abs. 1 KSchVO, wie sie oben dargelegt wurden, läßt sich eine gleiche Rechtsanwendung rechtfertigen. Auf die Einhaltung des Verwaltungsverfahrens vor Klageerhebung konnte daher durch Vereinbarung der Beteiligten (also der Vertragsteile und des zur Entschädigung zunächst Verpflichteten, hier der Gewoba - vgl. unten IV 3 -) verzichtet werden, sei es durch ausdrückliche Vereinbarung oder schlüssiges Verhalten, sei es durch rügelose Einlassung auf eine Klage, der jene Prozeßvoraussetzung fehlt.

Eine Vereinbarung in diesem Sinne haben die Parteien und die Gewoba am 12. April 1956 getroffen, wobei die Kläger durch den Landesverband der Kleingärtner, die Beklagten durch den Beklagten zu 1) als ihrem Generalbevollmächtigten und auch die Gewoba vertreten waren. Sie einigten sich dahin, daß die Frage, ob den Klägern eine Entschädigung zustehe, der Entscheidung der ordentlichen Gerichte vorbehalten bleibe. Damit haben sie zum Ausdruck gebracht, daß sie von der Anrufung der Verwaltungsbehörde absehen und der Beschreitung des Rechtsweges vor den ordentlichen Gerichten ohne vorheriges

Verwaltungsverfahren zustimmen. Da sie nicht nur über die Höhe, sondern hauptsächlich über den Grund der Ansprüche der Kläger stritten, die höhere Verwaltungsbehörde aber nur über die Höhe der angemessenen Entschädigung entscheiden konnte, hatte diese Vereinbarung auch einen guten Sinn: die unzweckmäßige Anrufung der höheren Verwaltungsbehörde sollte vermieden werden, zumal da in diesem Verfahren eine Entscheidung darüber, ob die Beklagten die Schuld der Gewoh übernommen haben, nicht getroffen werden konnte.

Nach alledem ist der Rechtsweg für die Ansprüche der Kläger auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung (§ 3 Abs. 1 KSchVO) gegeben.

## II.

1. Den Übergang der Kläger von der Feststellungs- zur Leistungsklage sieht das Berufungsgericht nicht als Klageänderung, sondern als zulässige Erweiterung des Klageantrages an (§ 268 Nr. 2 ZPO), die auch noch im Wege der Anschlussberufung geltend gemacht werden könne. Diese Ausführungen begegnen keinen Bedenken (RGZ 171, 202 f). Sie werden auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Das Berufungsgericht führt zum Grund der Ansprüche aus: Das Pachtland sei kleingärtnerisch genutztes Land im Sinne des § 1 KSchVO. Es sei nämlich, worauf es allein ankomme, tatsächlich immer kleingärtnerisch benutzt worden. Das habe die Beweisaufnahme ergeben. Auf ihre Ansprüche hätten die Kläger nicht verzichtet. Anspruchsschuldner seien auf Grund Schuldübernahme die Beklagten.

Hierzu ist zu bemerken:

Angemessene Entschädigung wird nach § 3 KSchVO gewährt wenn ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land

mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohles gekündigt wird. Diese Voraussetzungen hält das Berufungsgericht für gegeben. Die Revision greift nur die Auffassung des Berufungsgerichtes an, es liege ein Pachtvertrag im Sinne des § 1 KSchVO vor; sie wendet sich nicht gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, wonach ein Fall des dringenden Bedarfs gegeben sei und die freiwillige Herausgabe der Pachtgrundstücke die Einholung der behördlichen Genehmigung entbehrlich gemacht habe. In dieser Hinsicht bestehen auch keine Bedenken. Das Berufungsgericht hätte hierzu noch auf die Vereinbarungen vom 12. April 1956 verweisen können. Danach haben die Beklagten erklärt, daß die Kläger aus der freiwilligen Räumung keinerlei nachteilige Rechtsfolgen erleiden sollten. Das bedeutet aber, daß sie so gestellt werden sollten, wie sie wären, wenn um die durch ihre freiwillige Räumung entbehrlich gewordene Genehmigung nachgesucht worden wäre, die nach Sachlage auch erteilt worden wäre. Mit einem Einwand, es müßte diese Genehmigung förmlich noch eingeholt werden, könnten daher die Beklagten nicht gehört werden.

Es liegt aber auch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land vor. Unter der kleingärtnerischen Landnutzung ist die Bewirtschaftung des Landes zur Gewinnung von Gartenfrüchten aller Art (Gemüse, Obst) mit eigenen Kräften unter Verwendung kleiner Werkzeuge und überwiegend für den eigenen Bedarf zu verstehen (BGH LM Nr. 1 zu § 2 Ergänzungsgesetz zur Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935). Die Beklagten wollen allerdings die Parzellen an die Kläger als Grabeland gegeben haben. Aber auch das "Grabeland" ist kleingärtnerisch genutztes Land. Es bildet keinen Gegensatz zum kleingärtnerisch genutzten Land, sondern einen Unterfall dieses Begriffes (Pohl MDR 1948, 352, 353; Ganze-

schian-Finck, RdL 1953, 287). Es handelt sich dabei um Land das erstmals vertraglich zur kurzfristigen Bearbeitung in gärtnerischer Handarbeit überlassen wird, wobei ausdrücklich vereinbart wird, daß weder Bäume und Sträucher gepflanzt, noch Lauben aufgestellt, noch ähnliche für die eigentliche kleingärtnerische Nutzung typische Handlungen vorgenommen werden dürfen (Pohl aaO). Ob Verträge über Grabelandnutzung Kündigungsschutz genießen, ist im Schrifttum und in der Rechtsprechung umstritten (vgl. einerseits LG Aachen MDR 1954, 550; andererseits OLG Hamm JMBL NRW 1953, 176). Die Entscheidung über diese Streitfrage kann aber, wie das Berufungsgericht und die Revision übereinstimmend ausgeführt haben, dahin stehen. Denn im vorliegenden Falle sind die Grundstücke tatsächlich nicht als Grabeland, sondern kleingärtnerisch genutzt worden, und hierauf allein kommt es, wie noch auszuführen sein wird, für die Entschädigungsfrage an. Im übrigen könnte, wenn auch Grabeland in den Schutz des § 1 KSchV einbezogen wäre, die angemessene Entschädigung doch nur für solche Verluste gewährt werden, die gerade bei dieser Benutzung durch die Kündigung entstanden wären. Da Dauerkulturen bei der Vergebung von Grabeland ausgeschlossen sind, könnten diese bei einer Entschädigung nicht in Betracht gezogen werden (vgl. Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 8. Januar 1937, auszugsweise abgedruckt in Gisbertz, Das Deutsche Kleingartenrecht, Heft 8 aus der Reihe: Das Deutsche Kleingartenwesen, S. 39).

Wie sich aus der Entstehungsgeschichte der Kündigungsschutzverordnung ergibt, ist für die Frage, ob eine Entschädigung zu gewähren ist oder nicht, allein die tatsächliche Benutzungsart des Pachtlandes entscheidend. § 4 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl. I 809) bestimmt, daß die Vorschriften über den Kündigungsschutz der Kleingarten-

und Kleinpachtlandordnung durch behördliche Anordnung auch auf Grundstücke erstreckt werden können, die nach dem Willen der Vertragsteile nicht kleingärtnerisch genutzt werden. Hierzu führte der Reichsarbeitsminister in seinem Erlaß vom 21. Februar 1940 über die Frage der vorübergehenden Bereitstellung von Bauland zur gartenmäßigen Nutzung (Gisbertz aaO S. 37) aus: Werde den Abmachungen entsprechend das Land nur als Grabeland benutzt, so entfalle eine Entschädigung bei einer später erforderlich werdenden Räumung des Landes. Allerdings sei es Sache des Eigentümers, darüber zu wachen, daß die Vertragsvorschriften vom Nutzungsberechtigten auch eingehalten werden. Denn sobald die Nutzung tatsächlich eine kleingärtnerische werde, bestehe die Gefahr, daß das Land durch behördliche Anordnung Kündigungsschutz erlange. Einen Schritt weiter ging die Verordnung über den Kündigungsschutz für Kleingärtner vom 27. September 1939 (RGBl I 1966). Nach deren § 1, der unverändert in die Kündigungsschutzverordnung eingegangen ist, genießen Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land ohne weiteres Kündigungsschutz. Die tatsächlichen Merkmale sind also allein entscheidend (Reineke, Das Pachtschutzrecht, 4. Aufl. S. 155, 173; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 14. Aufl. § 139 III Ziff. 2 Abs. 4; OLG Hamm RdL 1958, 250 f). Der Gesetzgeber wollte auf diese Weise Streitigkeiten erübrigen, die entstehen können, wenn die Frage, ob Kündigungsschutz gegeben ist oder nicht, nach dem Inhalt des Vertrages zu beantworten ist, der Verpächter aber eine vertragswidrige Benutzung geduldet hat. Er hat deshalb den Kündigungsschutz allein von rein tatsächlichen Merkmalen, ohne Rücksicht auf den Willen der Vertragsparteien (genauer des Verpächters), abhängig gemacht (Gisbertz, Kündigungsschutz für Kleingärten, Heft 6 aus der Reihe: Das Deutsche Kleingartenwesen S. 15). Auch der Runderlaß des Reichsarbeitsministers vom 20. Oktober 1939 über den verstärkten Kündigungsschutz von Kleingärten (abgedruckt bei Gisbertz, Kündigungsschutz aaO S. 41) weist

darauf hin, daß von § 1 der Verordnung auch Verträge erfaßt werden, die ihrem Wortlaut nach nicht unter die eigentliche kleingärtnerische Nutzung fallen. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift sei lediglich die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung.

Ist Pachtland als Grabeland verpachtet worden, nimmt aber der Kleingärtner vertragswidrig eine kleingärtnerische Nutzung im eigentlichen Sinne vor, so kann der Verpächter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen (§ 1 Abs. 2 b KSchVO). In einem solchen Falle wird dem Kleingärtner eine Entschädigung nicht zugestanden werden können. Beschreitet der Verpächter, wie im vorliegenden Falle, diesen Weg nicht stützt er sein Räumungsbegehren vielmehr auf den Kündigungsgrund des dringenden Bedarfs für das allgemeine Wohl, so wird eine Entschädigung, weil nicht angemessen, dem Kleingärtner nur dann versagt werden können, wenn der Verpächter von der vertragswidrigen Benutzung des Pachtlandes kein Kenntnis hatte und der Pächter auch nicht aus besonderen Gründen zu der Überzeugung gelangen konnte, daß er mit einer alsbaldigen Rückgabe der Pachtfläche nicht zu rechnen habe (teilweise abweichend: Sackers, Die Rechte des Kleingärtner S. 16 d; Ganzeschian-Finck aaO S. 287, 289 IV). Ein solcher Ausnahmefall liegt nicht vor; das Berufungsgericht stellt fest, daß der Vertreter der Beklagten, der Beklagte zu 1), von der Art der Benutzung der Parzellen seit Jahren Kenntnis hatte und nichts dagegen unternommen hat.

Die Revision irrt sonach, wenn sie ihren Angriffen zu diesem Teil der Urteilsbegründung den Satz voranstellt, ein Entschädigung könne nicht verlangt werden, weil nach dem Verträge das Land nur als Grabeland hätte benutzt werden dürfen. Auf die Beweisangebote für die Behauptung, das Land sei als Grabeland verpachtet worden (Klagebeantwortung

vom 11. Januar 1957 S. 3 und 4 GA 92, 93 - Zeugenbeweis, Parteivernehmung und Berufungsbegründung vom 23. Oktober 1957 S. 3, 4 und 5 GA 183 ff: Zeugenbeweis, Parteivernehmung). kam es mithin nicht an. Die Behauptung der Beklagten, daß sich andere Pächter an die Vertragsabmachungen gehalten hätten, war bestritten worden, Beweis war nicht angetreten. Das Beweisangebot Böschen, auf das sich die Revision beruft (Schriftsatz vom 11. Januar 1957 S. 7 GA 96), bezieht sich auf ein anderes Beweisthema. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt auch nicht darin, daß das Berufungsgericht davon abgesehen hat, den Sohn des Beklagten zu 1) darüber zu hören, daß die Kläger zu 6) und 29) sich bei der Verpachtung im Jahre 1950 und 1952 mit der Verpachtung des Landes als Grabeland einverstanden erklärten. Sie übernahmen nämlich Land, das tatsächlich bereits kleingärtnerisch genutzt war. Weist aber ein Grundstück im Zeitpunkt der Überlassung schon die typischen Merkmale einer kleingärtnerischen Nutzung auf, so steht, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, eine vertragliche Abrede, daß es als Grabeland überlassen werde, in Widerspruch zu dem wirklichen Inhalt des Vertrages. Denn der Kleingärtner kann bei wirtschaftlichem Verhalten das Land, das mit Dauerkulturen bepflanzt ist, nicht anders bewirtschaften, als auf jene Weise, die man eben als kleingärtnerische Nutzung bezeichnet. Eine solche Abmachung ist daher nicht bindend (vgl. Ganzeschian-Finck aaO S. 289 III 4 b mit Zitat). Neben der Sache liegen auch die Ausführungen der Revision zur Auslegung des Vertrages von 1911; denn Verträge dieses Inhalts sind zwischen den Parteien nicht abgeschlossen worden. Das Berufungsgericht brauchte auch auf den näheren Inhalt der mündlichen Verträge nicht einzugehen, ohne daß ihm der Vorwurf gemacht werden könnte, es habe § 286 ZPO verletzt. Denn selbst wenn es sich dabei um Grabelandverträge gehandelt hat, sind die Pächter,

weil nachträglich eine kleingärtnerische Nutzung im eigentlichen Sinne stattgefunden hat, des Kündigungsschutzes im Sinne der §§ 1 und 3 KSchVO teilhaftig geworden. Entgegen der Auffassung der Revision kommt es in diesem Zusammenhang auch nicht darauf an, wen die Beweislast dafür trifft, ob ein Grabelandvertrag geschlossen worden ist oder ein Vertrag über kleingärtnerische Nutzung. Entscheidend ist vielmehr, daß jedenfalls durch die nachträgliche Änderung der Benutzungsart die Kläger Kündigungsschutz mit seinen Folgen erlangt haben und die Beklagten nicht den besonderen Kündigungsgrund der vertragswidrigen Benutzung des gepachteten Landes geltend machten.

#### IV.

1. Die Revision wendet sich ferner gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger hätten mit den schriftlichen Erklärungen vom November 1955 auf Entschädigungsansprüche nicht verzichtet. Das Berufungsgericht führt hierzu an: Abreden dieser Art bedürften der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 3 Abs. 1 S. 2 KSchVO). Sie sei nicht eingeholt worden. Überdies könne, wie sich aus dem Zusammenhang der einzelnen Bestimmungen dieser Vorschrift ergebe, auf Entschädigungsansprüche nicht verzichtet werden. Die Erklärungen könnten schließlich als sog. negative Schuld- oder Anerkenntnisse im Sinne des § 397 Abs. 2 BGB wegen ungerechtfertigter Bereicherung der Beklagten zurückgefordert werden, es sollte nämlich nicht eine bestehende Schuld aufgehoben, sondern das Nichtbestehen einer Schuld festgestellt werden. Es könne daher dahingestellt bleiben, ob die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung durchgreife.

Ob diesen Ausführungen insgesamt zu folgen ist, braucht nicht erörtert zu werden. Es trifft jedenfalls zu, daß die Vereinbarungen vom November 1955 als solche über Entschädigung

gungsansprüche zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedurften (§ 3 Abs. 1 Satz 2 KSchVO). Da die Genehmigung nicht vorliegt, können aus den Vereinbarungen Rechte nicht (jedenfalls bisher nicht) geltend gemacht werden. Es erübrigt sich daher im einzelnen auf die Angriffe der Revision einzugehen, die sie gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts gegen diesen Teil der Urteilsbegründung gerichtet hat. Bemerkt sei nur, daß sich die rechtliche Würdigung des Sachverhalts auch dann nicht ändern würde, wenn die Erklärungen, wie die Revision behauptet, lediglich die Bestätigung der vertraglichen Abmachungen darstellen sollten. Mag das Land auch ursprünglich als Grabeland verpachtet worden sein, so hat sich sein Charakter durch die Tätigkeit der Kläger im Laufe der Jahre geändert; aus dem Grabeland ist kleingärtnerisch genutztes Land geworden und nur auf den tatsächlichen Zustand kommt es, wie oben dargelegt, für die Frage der Zubilligung des Kündigungsschutzes an.

2. Die Kläger zu 5, 11, 14, 16, 17 und 28 waren im Zeitpunkt der Kündigung mit ihren Pachtzinsen, teilweise für Jahre, im Rückstand. Das Berufungsgericht hat darin keinen Anlaß gesehen, den Entschädigungsanspruch für diese Kläger zu verneinen. Es meint, die Pachtverhältnisse seien unstreitig dadurch beendet worden, daß die Beklagten unter Berufung auf den Kündigungsgrund des § 1 Abs. 2 e KSchVO gekündigt hätten, einen neuen Kündigungsgrund könnten sie nicht mehr nachschieben. Diese Rechtsanwendung ist nicht, wie die Revision meint, fehlerhaft. Eine lediglich nach Billigkeit zu gewährende Entschädigung ist nach dem Wortlaut des § 3 Abs. 5 KSchVO nur "bei Kündigung" aus einem im § 1 Abs. 2 a bis c KSchVO bezeichneten Grunde vorgesehen. Eine Kündigung aus einem

dieser Gründe ist aber nicht ausgesprochen worden. Es verstößt auch nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn die Kläger sich darauf berufen. Es stand im Belieben der Beklagten, welchen der ihnen zur Verfügung stehenden Kündigungsgründe sie geltendmachen wollten. Wenn sie den Grund des § 1 Abs. 2 e KSchVO wählten, ersichtlich, weil hier mit einem Widerstand der Kleingärtner am wenigsten zu rechnen war, andererseits keineswegs gewiß war, daß eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Genehmigung der Verwaltungsbehörde erhalten werde, so ist es nicht unbillig wenn die Kläger aus der von den Beklagten geschaffenen Lage die ihnen nach dem Gesetz zustehenden Ansprüche herleiten. Auf die Frage des Verzuges und die Erörterungen der Revision hierzu kommt es mithin nicht an.

3. Mit ausführlichen Erwägungen wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten im Kaufvertrag die Entschädigungsverpflichtung der Gewoba übernommen. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß nach § 3 Abs. 2 KSchVO die Pflicht zur Entschädigung der Kleingärtner "wohl zunächst" die Gewoba als Erwerberin der Grundstücke getroffen habe, daß aber "zum mindesten" später Beklagten Schuldner geworden seien. Sie hätten nämlich im Kaufvertrag die Verpflichtung übernommen, die Grundstücke frei von Pachtverträgen zu liefern. Das müsse dahin verstanden werden, daß die Beklagten der Gewoba gegenüber sich verpflichteten, die Begleichung der Entschädigung der weichen Kleingärtner gegen die Gewoba zu übernehmen. Dies ergibt sich schon daraus, daß die Beklagten bei den Kaufverhandlungen gerade im Hinblick auf Entschädigungsansprüche der Kleingärtner eine Erhöhung des Kaufpreises gefordert und, was unstrittig sei, auch bewilligt erhalten hätten. Die Gewoba habe die Kläger denn auch an die Beklagten verwiesen. Die Kläger hätten aber die Schuldübernahme spätestens durch die Klageerhebung genehmigt.

Damit sind die Tatbestandsmerkmale der Schuldübernahme dargetan. Die Vereinbarung einer Schuldübernahme zwischen Schuldner und Dritten - hier Gewoba und Beklagten - braucht nicht ausdrücklich zu geschehen. Sie kann auch in schlüssigen Handlungen bestehen. Wenn das Berufungsgericht in der Übernahme der Verpflichtung, die verkauften Grundstücke frei von Pachtverträgen zu liefern, mit Rücksicht auf die bei den Kaufverhandlungen zur Sprache gekommenen etwaigen Ansprüche der Kleingärtner die Übernahme der Entschädigungsverpflichtung der Gewoba durch die Beklagten gesehen hat, so ist dies mit Rechtsgründen nicht zu bekämpfen. Die Revision vermag mit ihrer entgegengesetzten Auffassung nicht durchzudringen. Für eine Erfüllungsübernahme durch die Beklagten bleibt sonach kein Raum. Auch die nach dem Gesetz erforderliche Mitteilung der Schuldübernahme an den Gläubiger kann durch schlüssige Handlungen geschehen; das Berufungsgericht hat sie darin gesehen, daß die Gewoba die Kläger, als sie Entschädigungsansprüche geltend machten, an die Beklagten verwiesen hat. Ebenso bedarf die Genehmigung der Schuldübernahme keiner besonderen Form. Sie kann auch in einer Klageerhebung gefunden werden. Es kann daher offen bleiben, ob schon in der schriftlichen Erklärung der Parteien vom 12. April 1956 eine Schuldübernahme enthalten war. Was die Revision hierzu vorträgt, liegt daher neben der Sache.

Daß es sich bei den Entschädigungsansprüchen möglicherweise um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen handelt, steht nicht im Wege. Denn auch bei Übernahme solcher Verpflichtungen ist § 415 BGB sinngemäß anzuwenden (Staudinger/Werner, BGB 9. Aufl. Einl. vor § 415 Anm. 4).

Daß ursprünglich eine Verpflichtung der Gewoba bestand, die Kleingärtner angemessen zu entschädigen, ergibt sich aus der Kündigungsschutzverordnung unmittelbar (§ 3 Abs. 2 Satz 1).

Auch bei enteignungsgleichen Ansprüchen trifft die Entschädigungspflicht in der Regel den Begünstigten, nicht die öffentliche Hand (BGHZ 26, 10, 12). Der Auffassung der Revision, die Entschädigung müsse allenfalls nur der Staat zahlen, kann daher nicht gefolgt werden.

Auch die Prozeßrügen der Revision (§§ 139, 286 ZPO seien verletzt) sind nicht begründet.

In dem Schreiben der Gewoba vom 16. August 1956 (GA 12 an die Kläger wird ausgeführt, die Kaufpreisforderung der Beklagten sei u.a. damit begründet worden, daß das Land zwar als Grabeland verpachtet worden sei, daß aber unter Umständen doch mit Entschädigungsansprüchen der Kleingärtner zu rechnen sei. Diese Erklärung läßt sich durchaus mit der Auffassung des Berufungsgerichts vereinbaren, die Beklagten hätten die Entschädigungsverpflichtung übernommen. Es kann daher dem Berufungsrichter nicht der Vorwurf gemacht werden, diese Erklärung hätte ihn, wenn er ihr Beachtung geschenkt hätte, zu einer anderen Auffassung veranlaßt. Daß bei den Kaufverhandlungen die Beklagten mit Rücksicht auf etwaige Ansprüche der Kläger den Kaufpreis zu erhöhen trachteten, haben sie selbst vorgetragen. An zwei Stellen der Urteilsbegründung weist das Berufungsgericht darauf hin, daß die Beklagten, was unstreitig sei, damit auch Erfolg gehabt hätten. Dem steht nicht entgegen, daß die sogenannten Verzichtserklärungen bei Kaufabschluß bereits vorlagen, so daß die Beklagten, wie die Revision meint, gar keinen Anlaß mehr gehabt hätten, auf die Entschädigungsansprüche der Kläger zu achten. Die Beklagten konnten auch bei dieser Sachlage noch befürchten, daß die Kläger trotz der Verzichtserklärungen mit Ansprüchen herantreten würden, wie dies denn auch später geschah. Auch in diesem Zusammenhang macht daher die Revision dem Berufungsgericht zu Unrecht den Vorwurf, wesent-

liche Gesichtspunkte übersehen zu haben. Das Schreiben der Gewoba vom 7. Juni 1956 (GA 144), worin sie dem Verband der Kleingärtner mitteilte, eine Entschädigung für die Kleingärtner sei in dem Kaufpreis nicht enthalten, hat das Berufungsgericht zwar nicht bei seinen Erwägungen herangezogen. Es brauchte darauf aber, ohne Prozeßverstoß, keinen Wert zu legen, weil jenes Schreiben durch das spätere Schreiben der Gewoba vom 16. August 1956, dessen Inhalt oben wiedergegeben ist, als berichtigt gelten konnte und überdies die Gewoba die Kläger wegen ihrer Forderungen gerade an die Beklagten verwies, damit zum Ausdruck bringend, daß die Beklagten auf Grund des Vertrages als Schuldner zu betrachten seien.

V.

1. Zur H ö h e der Ansprüche führt das Berufungsgericht zunächst aus, die Beklagten hätten die von den Klägern auf ihren Entschädigungsanträgen und Schätzungsurkunden vermerkten Daueranlagen als zur Zeit der Räumung tatsächlich vorhanden zugestanden. Der Widerruf des Geständnisses sei unbegründet.

Die Niederschrift über die Sitzung des Oberlandesgerichts vom 17. Januar 1958 enthält die Feststellung: Die Beklagten gestehen zu, daß der vom Schätzer seiner Schätzung zugrunde gelegte Bestand an Pflanzen etc. zutreffend ist. Es lagen damals von sämtlichen Klägern Aufstellungen über ihre Verluste an Bäumen, Holzbuden etc. vor, zum Teil waren diese Belege vom Sachverständigen Kruse mit Schätzungsbeträgen versehen worden. Später stellte sich heraus, daß der Sachverständige insgesamt 7 der gesamten Aufstellungen nicht gesehen und geschätzt hatte. Das Berufungsgericht bezieht das Geständnis auch auf diese Aufstellungen, weil man

in der erwähnten Sitzung allseits der Meinung gewesen sei, Kruse habe alle Aufstellungen geschätzt. Mit Recht wendet sich die Revision gegen diese Ausführungen. Daß die Beklagten das Geständnis, das schon nach dem Wortlaut der Niederschrift auf die vom Schätzer geprüften Belege sich bezieht, nicht in der erweiternden Auslegung des Berufungsgerichts verstanden wissen wollten, ergibt ihr Schriftsatz vom 20. Januar 1958 (GA 210), wo ausdrücklich von den "vom Schätzer Kruse behandelten Anträgen" gesprochen wird. Wenn das Berufungsgericht eine andere, weitergehende Auffassung vertreten wollte, mußte es deshalb, bevor es diese seinem Urteil zugrunde legte, den Parteien das rechtliche Gehör und damit die Möglichkeit zu einem Beweisantritt geben. Da das Berufungsurteil aus noch zu erörternden Gründen aufgehoben werden muß, bleibt es den Beklagten offen, in der erneuten Verhandlung geeignete Beweise anzubieten. Das Berufungsgericht ist allerdings alsdann nicht gehindert seine bisherige Auffassung in freier Beweiswürdigung aufrecht zu erhalten; andernfalls müßten die in Frage stehenden Kläger den Beweis führen, daß die in Betracht kommenden Anlagen tatsächlich vorhanden waren.

Auf die weiteren Einwendungen der Revision kommt es bei dieser Sachlage nicht an. Bemerkt sei nur, daß die Revision auf die Gründe, die für den Widerruf des Geständnisses im Schriftsatz vom 20. Januar 1958 vorgetragen wurden, nicht zurückgekommen ist. Insoweit begegnen auch die Ausführungen des Berufungsgerichts keinen Bedenken.

2. Über die Grundsätze, die für die Bemessung einer angemessenen Entschädigung maßgebend sind, teilt das Berufungsgericht nichts mit. Es hat sich den Schätzungen des Sachverständigen Kruse angeschlossen, der die Anlagen danach geschätzt hat, welche Kosten für ihre Erstellung notwendig wären, wobei er keine Rücksicht darauf genommen hat, ob der

einzelne Kleingärtner die Anlagen zurückließ oder mitnahm. Auch im letzteren Fall sei eine Entschädigung im Lande Bremen üblich.

Unbegründet ist zunächst das Bedenken der Revision, die Kläger verlangten mit ihren Anträgen ein Mehrfaches von dem, was die jährlichen Pachtzinsen ausmachten; das sei mit Treu und Glauben nicht vereinbar. Die Ansprüche der Kläger setzen zwar das Bestehen eines Pachtvertrages voraus, sie richten sich aber ursprünglich gegen den Erwerber der Grundstücke, der durch die vorzeitige Räumung begünstigt wird. Mit diesem Vorteil müßte allenfalls die Entschädigung dafür, daß die Kläger ihr Pachtverhältnis nicht fortsetzen dürfen, in Beziehung gesetzt werden.

Die Kleingärtner werden in der Regel eine finanzielle Entschädigung für die nicht mehr aberntbaren Früchte erhalten müssen. Dauerkulturen (Bäume, Sträucher, Erdbeeranlagen, Spargelbeete) werden, wenn sie vom Kleingärtner nicht für ein anderes Grundstück übernommen werden können, vergütet werden müssen, wobei das Alter und die Abnutzung der Anlagen nicht außer Betracht bleiben dürfen. Für Garteneinrichtungen (Lauben, Einfriedungen, Wasserleitungen, Pumpenanlagen, Holz- und Heckenzäune, Türen, Drahtumspannungen) wird, soweit sie nicht vom Kleingärtner entfernt und anderweitig benutzt werden oder doch werden können, der Herstellungswert unter Beachtung der bisherigen Abnutzung maßgebend für die Festsetzung der angemessenen Entschädigung sein (Wiethaup, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnrecht 1957, 81, 82 f. IV). Entschädigungen für Dauerkulturen durften aber nicht ohne Rücksicht darauf festgesetzt werden, ob die einzelnen Kleingärtner in der Lage waren, ihre Anlagen mitzunehmen oder anderweitig zu verwerten. Noch weniger durfte außer acht gelassen werden, daß die Kläger "zum Teil die von ihnen geschaffenen Anlagen mitgenommen haben" (BU S. 16). Die Kläger verpflich-

teten sich im November 1955, bis März 1956 ihre Parzellen zu räumen. Sie hatten also genügend Zeit, sich auf die Räumung einzustellen und das entfernbares Eigentum wegzuschaffen. Es ist nicht geklärt, ob die Wegnahme der auf den Parzellen verbliebenen Anlagen etwa deshalb keinen praktischen Wert gehabt hätte, weil die Anlagen nur an Ort und Stelle verwertbar waren. Für Bäume und Einfriedungen aus Hecken und Blumen sowie Gemüsekulturen wird zwar in der Regel eine Wegschaffung oder andere Verwendung ausscheiden. Immerhin ist eine solche Möglichkeit nicht völlig auszuschließen. Blumenanlagen, Erdbeerpflanzungen, im besonderen Stachelbeer- und Johannisbeersträucher lassen sich aber wie Rhabarber und Spargelkulturen bei entsprechender vorsichtiger Vornahme umpflanzen, vorausgesetzt, daß Ersatzland dafür gegeben ist. Auch insoweit gibt das angefochtene Urteil keinen Aufschluß, aus welchen Gründen die Weiterverwendung etwa ausgeschlossen war. Da die Räumung über Winter geschehen konnte, brauchte eine Umpflanzung auch nicht inmitten der Vegetation vorgenommen zu werden, was schädlich für Pflanzen ist. Für Gartenhäuser, gemauerte Blumenbeete, Gartenbänke, Bienenhäuser, Eingangstüren, Umfriedungen aus Eisen oder Draht, Pumpenanlagen, Eisenfässer, Wassertonnen - all das wollen die einzelnen Kleingärtner ersetzt haben - kann aber auch nur dann eine Entschädigung festgesetzt werden, wenn diese Werte nicht mitgenommen werden konnten (vgl. BGH RdL 1959, 247, 250 III 1 Abs. 4). Lauben, Holzbuden und ähnliche zum Aufenthalt bestimmte Einrichtungen werden nun zwar meist nur an Ort und Stelle verwertbar sein. Inwieweit dies aber für die von den Klägern angeführten Holzbänke, Bienenhäuser, Pumpen, eiserne Pfosten, Wasserfässer, Maschendraht und Dünger gelten kann, bleibt offen und hätte der Nachprüfung bedurft. Soweit Entschädigungen für Lauben und Holzhäuser festzusetzen waren, durften auch deren Alter un-

Abnutzung nicht unberücksichtigt bleiben, weil die Anschaffungskosten sich durch lange Benutzung unter Umständen schon bezahlt gemacht haben. Den Klägern soll kein Schadensersatz geleistet, sondern eine angemessene Entschädigung zuteil werden. Es ist weder aus den Urteilsgründen noch aus den Angaben des Sachverständigen ersichtlich, daß die angemessenen Entschädigungen unter Beachtung dieser Grundsätze festgesetzt wurden. Unter der Rechtsanwendung des Berufungsgerichts kann sich mithin Rechtsirrtum verbergen. Rechtsirrig war es jedenfalls, wenn das Berufungsgericht im Anschluß an den Sachverständigen Entschädigungen auch "dem Teil" der Kläger zuerkannt hat, der Anlagen entfernt und mitgenommen hat.

Da mithin die Urteilsfeststellungen für keinen der benannten Werte zweifelsfrei eine angemessene Entschädigung festsetzen lassen, kann das angefochtene Urteil, soweit es die Beklagten zu Zahlungen an Hauptsache und Zinsen zu Gunsten der einzelnen Kläger anhält, nicht bei Bestand bleiben. Zudem hat das Berufungsgericht die Schätzungen des Sachverständigen im ganzen gebilligt, ohne die einzelnen Werte für die jeweils in Betracht kommenden Anlagen mitzuteilen. Es bleibt demnach unklar, mit welchem Einsatzbetrag im einzelnen Falle das Berufungsgericht die in Rechnung gestellten Posten bewertet hat.

Die Aufhebung zur Hauptsache hat auch die Aufhebung der Kostenentscheidung zur Folge.

Zur Klarstellung des Urteilssatzes sei noch bemerkt, daß unter der Bezeichnung "Kläger" nur jene Kläger zu verstehen sind, die am Revisionsverfahren beteiligt und demgemäß als Kläger im Urteilskopf aufgeführt sind.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Offterdinger

