

kürzerer Zeit ohne wesentliche Schwierigkeiten durch eine erneute Verpachtung oder Vermietung erzielen könnte, hat das Bezirksgericht in seine Betrachtungen nicht einbezogen. Der Vertreter der Verklagten hat im Kassationsverfahren dargelegt, daß ein Teil der Bauten an den HO-Kreisbetrieb vermietet sei.

Bei der Ermittlung der Summe, um die der Kläger bereichert und zu deren Ausgleich er verpflichtet ist, wird das Bezirksgericht unter Anwendung von § 287 ZPO von folgender Berechnungsweise auszugehen haben: Bei einem Zeitwert von 35 270 M erbrachte das Grundstück eine monatliche Pachtsumme von 300 M. Sollten die vom Bezirksgericht noch zu ermittelnden Einnahmen z. B. jetzt 750 M monatlich betragen, so würde dies einem ausgleichenden Wertzuwachs von 150 % entsprechen. Die vom Kläger an die Verklagte zu zahlende Summe würde demnach 52 905 M betragen.

Die Rechtsauffassung, daß die Bereicherung nicht im Wert der abgolgten Mietnutzung, sondern im Zeitwert der Neu- bzw. Umbauten besteht — wie sie der erkennende Senat im Urteil vom 30. Mai 1959 — 2 Uz 22 57 — ausgesprochen hat — wird damit aufgegeben, wobei jedoch zu bemerken ist, daß es Fälle geben kann, in denen der ausgleichende Vorteil den Zeitwert erreicht.

Bei der Prüfung der Einrede der Verjährung wird das Bezirksgericht — wie der Kassationsantrag zutreffend ausführt — davon auszugehen haben, daß die durch die Verklagte vorgenommenen umfangreichen Neu- und Umbauten außerhalb des Rahmens einer Verwendung auf ein Grundstück im Sinne der §§ 547, 558 und 581 Abs. 2 BGB liegen.

Zu den notwendigen Verwendungen gehört alles, was der Pächter für nötig halten durfte, nicht aber Sachen, die der Pächter bei Ablauf der Pachtzeit dem Verpächter überlassen muß. Die Ansprüche der Verklagten leiten sich aus dem Rechtsinstitut der ungerechtfertigten Bereicherung ab, so daß auch die für dieses Rechtsinstitut geltenden Verjährungsvorschriften beachtet werden müssen. Da in den §§ 812 bis 822 BGB keine besonderen Verjährungsfristen vorgesehen sind, müssen die allgemeinen Verjährungsnormen Anwendung finden.

§ 3 GVG; §§ 1, 6, 7 der AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten vom 17. Mai 1956 (GBl. I S. 457).

1. Entstehen aus dem Pachtvertrag über einen Kleingarten Streitigkeiten, so ist für deren Entscheidung der Rat des Kreises — bei Beschwerde der Rat des Bezirks — zuständig. Der Rechtsweg ist daher unzulässig.

2. Alleiniges Kriterium für die Anwendung der AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten ist die Nutzungsart des gepachteten Grundstücks.

Die im Urteil des Obersten Gerichts vom 12. Februar 1959 — 1 Zz 1/59 — vertretene Rechtsauffassung, daß die AO nur auf Pachtgrundstücke anzuwenden ist, die sich in einer geschlossenen Kleingartenanlage befinden, wird aufgegeben.

OG, Urt. vom 30. Januar 1968 — 2 Zz 28,'67.

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks, auf dem sich eine Garage und ein Gartenhaus befinden. Dieses Grundstück hat der Verklagte gepachtet.

Die Kläger haben vorgetragen, daß sie das Pachtverhältnis gekündigt hätten; der Verklagte weigere sich aber, das Grundstück zu räumen. Sie haben deshalb Klage erhoben und beantragt, den Verklagten zu ver-

urteilen, das Grundstück **zu räumen** und den Klägern zu übergeben.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und Unzulässigkeit des Rechtswegs eingewandt. Diesem Antrag ist das Kreisgericht gefolgt.

Auf die Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und der Klage stattgegeben.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den **G r ü n d e n** :

Das Bezirksgericht geht im Gegensatz zum Kreisgericht davon aus, daß der Rechtsweg zulässig sei.

Zur Entscheidung steht hier die Frage, ob für das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis die AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten vom 17. Mai 1956 (GBl. I S. 457) Anwendung findet. Übereinstimmend gehen Kreis- und Bezirksgericht davon aus, daß das gepachtete Grundstück als Kleingarten angesehen werden kann. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Sie wird auch durch das Schreiben des Rates der Stadt K., Referat Allgemeine Landwirtschaft, vom 22. November 1966 gestützt, worin die Meinung vertreten wird, daß es sich bei dem Pachtgrundstück um ein Grundstück im Sinne der AO vom 17. Mai 1956, also um einen Kleingarten, handelt

Das Bezirksgericht vertritt jedoch weiter die Auffassung, daß die AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten trotzdem nicht angewandt werden könne, weil gemäß Urteil des Obersten Gerichts vom 12. Februar 1959 — 1 Zz 1/59 — eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit der genannten Anordnung, nämlich der Gemeinschaftsgedanke, fehle, so daß die Anordnung auf Einzelpachtverhältnisse keine Anwendung finden könnte. Der erkennende Senat vermag sich jedoch der Rechtsauffassung des damals erkennenden Senats nicht anzuschließen. Er hat demgemäß einen Antrag nach § 21 Abs. 2 GVG an das Präsidium des Obersten Gerichts gestellt, um vom Urteil des 1. Zivilsenats vom 12. Februar 1959 — 1 Zz 1/59 — abzuweichen zu können. Diesem Antrag hat das Präsidium zugestimmt.

Der Senat geht von folgenden Erwägungen aus: Im § 1 der AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten ist festgelegt, was unter Kleingärten zu verstehen ist. Er lautet: „Kleingärten im Sinne dieser Anordnung sind Grundstücke, die zum Zwecke der kleingärtnerischen, nicht gewerbsmäßigen Nutzung verpachtet werden.“ Es wird also nicht gefordert, daß sich das gepachtete Grundstück in einer geschlossenen Kleingartenanlage befindet. Kriterium für die Anwendung der genannten Anordnung muß daher die Nutzungsart des gepachteten Grundstücks sein. Da hier feststeht, daß es sich um eine kleingärtnerische, nicht gewerbsmäßige Nutzung handelt, muß die genannte Anordnung zur Anwendung kommen. Daraus folgt, daß über Streitigkeiten aus dem Pachtvertrag gemäß §§ 6 und 7 der AO das zuständige Fachorgan des Rates des Kreises — bei Beschwerde das des Rates des Bezirks — entscheidet. Der Rechtsweg ist somit ausgeschlossen.

Das Urteil des Bezirksgerichts war daher aufzuheben. Da die Aufhebung des Urteils wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs erfolgt, hat der Senat in entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 3 Ziff. 2 ZPO in der Sache selbst entschieden.

Anmerkung:

Vgl. hierzu auch Neugaertner, „Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten“, NJ 1966 S. 440 f., und den redaktionellen Hinweis in NJ 1966 S. 552.

D. Red.