

Gutachten
über die Auswirkungen von Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH)
zu den Voraussetzungen für das Bestehen von Kleingartenanlagen

Gliederung

- I. Auftrag
- II. Gutachten
 - A. Die Urteile des BGH
 - 1. Urteil vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/02)
 - 2. Urteil vom 18. März 2004 (III ZR 180/03)
 - B. Frage 1: Unmittelbare Folgen aus den Urteilen des BGH gegenüber den verklagten Pächtern
 - C. Frage 2: Rechtsmittel gegen neuerliche Urteile des Berufungsgerichts
 - D. Fragen 3 bis 5: Weitergehende Auswirkungen der Urteile des BGH
 - E. Frage 6: Möglicher Inhalt einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich des Bestandsschutzes von Kleingartenanlagen
 - F. Ergebnisse

I. Auftrag

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin hat auf Grund einer entsprechenden Bitte der Fraktion der PDS den Wissenschaftlichen Parlamentsdienst mit der Erstellung eines Gutachtens über die Auswirkungen bestimmter Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) zu den Voraussetzungen für das Bestehen von Kleingartenanlagen beauftragt. Hierbei sollen folgende Fragen behandelt werden:

1. *Welche unmittelbaren Folgen ergeben sich aus den genannten Revisionsurteilen für die Position des klagenden Landes Berlin gegenüber den verklagten Pächtern?*

2. *Ist mit einem neuerlichen Urteil des Berufungsgerichts (LG Berlin) der Rechtsweg in dieser Sache erschöpft?*

3. *Ergeben sich für das Land Berlin als Verpächter über den konkreten Einzelfall hinausgehend zwingend Handlungsnotwendigkeiten zur Veränderung von Vertragsverhältnissen in den Kleingartenanlagen, in denen die im Revisionsverfahren letztlich erfolgreichen Beklagten ihre Parzellen gepachtet haben? Welche weitere Folgen (Wirkungen) hätte dies ggf. auf vertragliche Verpflichtungen und Zahlungen seit 1990 und für die Zukunft?*

4. *Ergeben sich für das Land Berlin ggf. über die konkret betroffenen Anlagen hinausgehend zwingend Handlungsnotwendigkeiten zur Überprüfung und Veränderung von Vertragsverhältnissen in allen vom Land Berlin direkt oder über einen Zwischenpächter zur kleingärtnerische Nutzung verpachteten Grundstücken, welche vor dem 03.10.1990 **nicht** im Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes gelegen haben? Welche weiteren Folgen (Wirkungen) hätte dies ggf. auf vertragliche Verpflichtungen und Zahlungen seit dem 03.10.1990 und für die Zukunft?*

5. *Würde ggf. solch eine allgemeine Überprüfung der tatsächlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Baulichkeiten und der Erschließung (Elektrizität, Wasser, Abwasser) auch Kleingartenanlagen umfassen, die in dem Teil der Stadt gelegen sind, in dem vor dem 03.10.1990 das Bundeskleingartengesetz galt? Welcher Stichtag würde hier ggf. für eine rückwirkende Statusänderung in Betracht kommen? Welches wären die rechtlichen Folgen einer solchen rückwirkenden Statusänderung?*

6. *Welchen Inhalt müsste eine Bundesratsinitiative des Landes Berlin haben, die darauf gerichtet ist, hinsichtlich des Bestandsschutzes von Kleingartenanla-*

gen, die nach dem 03.10.1990 auf der Grundlage des § 20a des Bundeskleingartengesetzes in dessen Rechtsbereich überführt worden sind, Rechtssicherheit wieder herzustellen?

II. Gutachten

A. Die Urteile des BGH

1. Urteil vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/02)¹

Die Beklagte schloss mit dem Kreisverband Pankow des Verbands der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) im Jahr 1986 einen „Kleingarten-Nutzungsvertrag“ über eine Parzelle in der Anlage „Frohsinn“. Auf dem Pachtgrundstück befindet sich ein Eigenheim, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Land Berlin ist nach der Wiedervereinigung als Eigentümer des Pachtgeländes in die zwischen den Pächtern und dem VKSK-Kreisverband Pankow bestehenden Verträge eingetreten. Das Land verlangte von der Beklagten die Zahlung von Wohnlaubenentgelt und die anteilige Erstattung von öffentlich-rechtlichen Lasten für die Jahre 1995 und 1996. Das AG Pankow/Weißensee hat dem Land Berlin lediglich einen Anspruch auf Zahlung anteiliger öffentlich-rechtlicher Lasten zugebilligt und dessen Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung beider Parteien hat das LG Berlin unter Zurückweisung der Anschlussberufung der Beklagten auch der Klage auf die Zahlung von Wohnlaubenentgelt (bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen) stattgegeben. Auf die Revision der Beklagten hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben, soweit das LG Berlin zu Lasten der Beklagten entschieden hatte, und die Sache an das LG zurückverwiesen.

Nach Auffassung des BGH war Voraussetzung für einen Anspruch des Landes Berlin auf Erstattung öffentlich-rechtlicher Lasten gemäß § 5 Abs. 5 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)² und auf Wohnlaubenentgelt gemäß § 20a Nr. 8 Satz 2 BKleingG, dass die Anlage „Frohsinn“ als Kleingartenanlage und die darin befindliche Parzelle der Beklagten als Kleingarten gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG zu be-

¹ BGHZ 156,71.

² Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

handeln waren. Hierzu hätte nach Ansicht des BGH eine vorherrschende kleingärtnerische Nutzung am Stichtag 3. Oktober 1990 bestanden haben müssen. Hierbei sah der BGH nicht die vertragliche Regelung in der gemäß § 312 des Zivilgesetzbuchs der DDR (ZGB)³ abgeschlossenen Vereinbarung zwischen der Beklagten und der VKSK, sondern die tatsächlich ausgeübte Art der Nutzung als ausschlaggebend an, da nach dem Recht der DDR die Unterscheidung zwischen kleingärtnerischer und sonstiger Bodennutzung von untergeordneter Bedeutung gewesen sei und die Bodennutzung im Wesentlichen auf staatlicher Lenkung beruht habe. Die im Vertrag zwischen der Beklagten und dem VKSK angegebene kleingärtnerische Bodennutzung mache daher eine Prüfung der tatsächlichen Nutzung nicht entbehrlich. Im vorliegenden Fall, in dem der Nutzer sein Nutzungsrecht nicht unmittelbar vom Eigentümer, sondern von einem VKSK-Kreisverband ableite, sei dabei auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht auf die Nutzung einzelner Parzellen abzustellen.⁴ Dabei sah der BGH das Vorliegen von Obst- und Gemüseanbau auf der Mehrzahl der Parzellen für sich allein genommen nicht als ausschlaggebend an und erklärte, bei der Einstufung einer Anlage seien die vorhandenen Baulichkeiten sowie Art und Umfang ihrer Nutzung im Rahmen der anzustellenden Gesamtabwägung zu berücksichtigen. In den Regelungen des § 20a Nr. 7 und 8 BKleingG sah der BGH keine Rechtfertigung, bei der Qualifizierung einer Anlage die in § 3 Abs. 2 BKleingG zum Ausdruck kommenden Wertungen des Gesetzgebers, wonach Lauben nur eine der gärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion haben sollen, außer Acht zu lassen. Der BGH erklärte hierzu:

Daher können derartige Eigenheime jedenfalls dann, wenn sie nicht mehr nur vereinzelt, sondern gehäuft auftreten, den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, daß die ansonsten auf den Parzellen noch anzutreffende kleingärtnerische Grundstücksnutzung (Erzeugungen von Obst, Gemüse und anderen Früchten) nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt.⁵

Parzellen mit Eigenheimen im Sinne des DDR-Rechts sowie mit sonstigen für die Wohnnutzung geeigneten, wenn auch nicht beheizbaren Gebäuden waren daher nach Auffassung des BGH nicht mehr als kleingärtnerisch genutzte Flächen zu ver-

³ In der Fassung vom 18. Juni 1990 (GBl. I S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 1990 (GBl. I S. 903).

⁴ BGHZ 156, 71, 74.

⁵ BGHZ 156, 71, 79.

anschlagen. Da gemäß dem Vorbringen der Beklagten mehr als 50 v. H. der Parzellen in der Anlage „Frohsinn“ mit Eigenheimen oder den größeren Teil des Jahres zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bebaut waren, stufte der BGH die Gesamtanlage nicht als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG ein.⁶

Das LG Berlin wies anschließend mit Urteil vom 24. Oktober 2003 (65 S 305/03) – entsprechend der Rechtsauffassung des BGH – die Berufung des Landes Berlin zurück. Eine erneute Revision wurde nicht zugelassen.

Der BGH fällte am 24. Juli 2003 im Verfahren III ZR 207/02 noch ein weiteres, im wesentlichen mit dem Urteil im Verfahren III ZR 203/02 identisches Revisionsurteil. Das LG Berlin wies anschließend auch in diesem Fall mit Urteil vom 24. Oktober 2003 (65 S 304/03) die Berufung zurück und ließ eine erneute Revision nicht zu.

2. Urteil vom 18. März 2004 (III ZR 180/03)⁷

Der Beklagte schloss mit dem Kreisverband Pankow des VKSK im Jahre 1950 einen Vertrag zur kleingärtnerischen Nutzung über eine Parzelle in der Anlage „Einigkeit“. Auf dem Pachtgrundstück befindet sich ein für Wohnzwecke geeignetes und genutztes Haus. Das Land Berlin ist nach der Wiedervereinigung als Eigentümer des Pachtgeländes in die zwischen den Pächtern und dem VKSK-Kreisverband Pankow bestehenden Verträge eingetreten. Das Land verlangte vom Beklagten die Zahlung von Wohnlaubenentgelt für die Jahre 1996 bis 1998. Das AG Pankow/Weißensee hat die entsprechende Klage des Landes abgewiesen. Die Berufung des Landes Berlin gegen dieses Urteil hat das LG Berlin am 21. März 2003 zurückgewiesen (65 S 178/02). Der BGH hat die Revision des Landes Berlin mit Urteil vom 18. März 2004 zurückgewiesen. Die Begründung dieser Entscheidung entsprach in weitem Umfang den Begründungen der Urteile vom 24. Juli 2003 (s. o.). Zu den Ausführungen des LG Berlin im Berufungsurteil vom 21. März 2003 erklärte der BGH, die Auffassung des LG, wonach die kleingärtnerische Nutzung bei einer Bebauung von 37 v. H. mit Gebäuden, die einer solchen Nutzung widersprechen, nicht mehr anlageprägend in Erscheinung trete, halte sich im Rahmen des tatrichterlichen Beurteilungsspielraums. Der BGH sah es als vertretbar an, den Kleingartencharakter einer Anlage auch dann

⁶ BGHZ 156, 71, 81.

⁷ BGH, NJ 2004, S. 464.

zu verneinen, wenn die dem Wohnen dienende Bebauung – abweichend von der Sachlage in den Urteilen vom 24. Juli 2003 – weniger als die Hälfte der Parzellen erfasste. Dies gelte vor allem beim Hinzutreten weiterer Umstände. Der BGH verwies hierbei auf die Ausführungen des LG Berlin, wonach eine große Straße durch die Anlage „Einheit“ führte, was den Siedlungscharakter, insbesondere durch die an der Straße befindliche Bebauung, verstärkte.⁸

Der BGH fällte am 18. März 2003 im Verfahren III ZR 246/03 noch ein weiteres, im wesentlichen mit dem Urteil im Verfahren III ZR 180/03 identisches Revisionsurteil.

B. Frage 1: Unmittelbare Folgen aus den Urteilen des BGH gegenüber den verklagten Pächtern

Durch die Urteile des BGH vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/2 und III ZR 207/02) wurden die Berufungsurteile des LG Berlin insoweit aufgehoben, als das LG zu Lasten der Pächter entschieden hatte. Die Sache wurde in beiden Fällen an das LG Berlin zurückverwiesen. Mittelbare Folge der Revisionsurteile war, dass das LG Berlin die Berufungen des Landes Berlin – unter Beachtung der Rechtsauffassung des BGH – zurückwies. Das Land Berlin hat somit gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Wohnlaubenentgelt gemäß § 20a Nr. 8 BKleingG und auf die anteilige Erstattung von öffentlich-rechtlichen Lasten gemäß § 5 Abs. 5 BKleingG für die Jahre 1995 und 1996.

Durch die Urteile des BGH vom 18. März 2004 (III ZR 180/03 und III ZR 246/03) wurde die Revision des Landes Berlin gegen die Berufungsurteile des LG Berlin zurückgewiesen. Das Land Berlin hat somit gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Wohnlaubenentgelt für die Jahre 1996 bis 1998.

C. Frage 2: Rechtsmittel gegen neuerliche Urteile des Berufungsgerichts

Wird der Rechtsstreit vom Revisionsgericht gemäß § 563 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO)⁹ an das Berufungsgericht zurückverwiesen, unterliegt die Revision

⁸ BGH, NJ 2004, S. 464, 466.

⁹ In der Fassung vom 12. September 1950 (BGBl. S. 533), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3842).

gegen das neue Urteil des Berufungsgerichts den allgemeinen Regeln.¹⁰ Die Revision ist somit gemäß § 543 Abs. 1 ZPO nur zulässig, wenn sie das Berufungsgericht in seinem Urteil oder das Revisionsgericht auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung zugelassen hat. Gemäß § 543 Abs. 2 ZPO ist die Revision vom Berufungsgericht zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. In seinen Urteilen vom 24. Oktober 2003 (65 S 305/03 und 65 S 304/03) hat das LG Berlin die Revision nicht zugelassen, da seiner Auffassung nach die mit dem Fall zusammenhängenden Rechtsfragen umfassend geklärt waren und es für die Entscheidung ausschließlich auf tatrichterliche Wertungen ankam.

D. Fragen 3 bis 5: Weitergehende Auswirkungen der Urteile des BGH

Fraglich ist, ob sich für das Land Berlin über die in den Urteilen behandelten Einzelfälle hinaus rechtlich zwingende Handlungsnotwendigkeiten zur Veränderung der Vertragsverhältnisse in den Kleingartenanlagen ergeben, in denen die Beklagten ihre Parzellen gepachtet haben. Dies wäre der Fall, wenn Gerichtsurteile über den jeweils entschiedenen Rechtsstreit hinaus eine Bindungswirkung für das Land Berlin entfalten würden. Gemäß § 325 Abs. 1 ZPO gilt ein rechtskräftiges Urteil grundsätzlich nur für und gegen die Parteien des Rechtsstreits (bzw. Rechtsnachfolger und Besitzer streitbefangener Sachen). Dies gilt auch für Urteile des BGH. Der Inhalt der Entscheidung ist nur für die Parteien (oder gesetzlich bestimmte Verfahrensbeteiligte) und auch nur im Hinblick auf den konkret entschiedenen Streitgegenstand rechtlich bindend. Sinn dieser sogenannten materiellen Rechtskraft ist es, in den sachlichen und zeitlichen Grenzen des Entscheidungsgegenstands Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten zu stiften.¹¹ Über den einzelnen Rechtsstreit hinaus besteht also keine unmittelbare, rechtliche Bindung des Landes Berlin an Gerichtsentscheidungen.

¹⁰ Reichhold, in: Thomas / Putzo, ZPO, Kommentar, 26. Aufl. 2004, § 563 Rn. 12; Albers, in: Baumbach / Lauterbach, ZPO, Kommentar, 63. Aufl. 2005, § 563 Rn. 9.

¹¹ BVerfGE 47, 146, 165; vgl. auch Lechner / Zuck, BVerfGG, Kommentar, 4. Aufl. 1996, § 31 Rn. 11.

Eine eingeschränkte, mittelbare Bindungswirkung ergibt sich allerdings aus dem Rechtsstaatsprinzip i.S.d. Art. 20 Abs. 3 des Grundgesetzes¹² (GG), der die Bindung der Verwaltung an Recht und Gesetz vorschreibt. Jeder Verwaltungseingriff in die Rechtssphäre des Einzelnen erfordert danach eine hinreichend bestimmte gesetzliche Grundlage und ein mit den Gesetzen übereinstimmendes Vorgehen. Das schließt ein, dass sich die Verwaltung bei der Anwendung und Auslegung von Gesetzen mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung auseinandersetzt. Denn die höchstrichterlichen Entscheidungen können dazu beitragen, den Sinn bestimmter gesetzlicher Regelungen zu verdeutlichen und deren tatsächliche Anwendung klarzustellen. Insoweit wird die höchstrichterliche Rechtsprechung auch als maßgebliche Erkenntnisquelle für die „richtige“ Rechtsauslegung bezeichnet.¹³ Das Bundesverfassungsgericht hat sich zu der Frage der Bindungswirkung höchstrichterlicher Rechtsprechung wie folgt geäußert:

Höchststrichterliche Urteile sind kein Gesetzesrecht und erzeugen keine damit vergleichbare Rechtsbindung (vgl. BVerfGE 38, 386 [396]). Von ihnen abzuweichen verstößt grundsätzlich nicht gegen Art. 20 Abs. 3 GG. Ihr Geltungsanspruch über den Einzelfall hinaus beruht allein auf der Überzeugungskraft ihrer Gründe sowie der Autorität und den Kompetenzen des Gerichts.¹⁴

Somit besteht zwar keine unmittelbare Bindung des Landes Berlin an höchstrichterliche Entscheidungen, diese entfalten jedoch in gewissem Umfang eine mittelbare Bindungswirkung.

Bezogen auf den vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass aus den Urteilen des BGH ein unmittelbarer rechtlicher Zwang zur Veränderung der Pachtverhältnisse in den Anlagen „Frohsinn“ und „Einigkeit“ folgt. Jedoch wäre es unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bedenklich, wenn das Land Berlin die Urteile – abgesehen von den im Einzelfall entschiedenen Rechtsstreitigkeiten – völlig ignorieren würde. Daher ist das Land gehalten, die Rechtsverhältnisse in den Anlagen „Frohsinn“ und „Einigkeit“ unter Beachtung der Urteile zu überprüfen und sie der

¹² Vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2002 (BGBl. I S. 2863).

¹³ BVerfGE 13, 28, 31.

¹⁴ BVerfGE 84, 212, 227; zustimmend Schulze-Fielitz, in: Dreier (Hrsg.), Grundgesetz, Kommentar, 1998, Art. 20 Rn. 84 m.w.N.

rechtlichen Neubewertung der Anlagen durch den BGH anzupassen. Dies könnte durch die Anwendung des Schuldrechtanpassungsgesetzes¹⁵ (§§ 29 ff.), der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)¹⁶, oder durch den Abschluss von neuen Vereinbarungen mit den Kleingartenpächtern geschehen.¹⁷ Die Folge einer umfassenden Umgestaltung wäre allerdings, dass in beiden Anlagen zahlreiche Parzellen nicht mehr nach Maßgabe des BKleingG verpachtet würden, obwohl sie zweifelsfrei die Voraussetzungen des § 1 Abs. Nr. 1 BKleingG (kleingärtnerische Nutzung) erfüllen und nicht mit Eigenheimen oder vergleichbaren Gebäuden bebaut sind.

Von einer mittelbaren Wirkung der BGH-Urteile, die eine Überprüfung der Rechtsverhältnisse in allen Berliner Kleingartenanlagen nahe legt, ist dagegen kaum auszugehen, da der BGH in seinen Entscheidungen lediglich Ausführungen zu den Anlagen „Frohsinn“ und „Einigkeit“ gemacht hat. Ein Anlass für eine umfassende Überprüfung würde nur bestehen, wenn man zwingend davon ausgehen müsste, dass in nahezu allen Kleingartenanlagen im Land Berlin ähnliche Verhältnisse bestehen wie in diesen Anlagen. Zur einer solchen Einschätzung besteht jedoch – soweit ersichtlich – kein Anlass. Dies zeigt insbesondere ein Urteil des LG Berlin vom 2. November 2004 (65 S 189/04), in dem das Gericht das Bestehen einer Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG im Bezirk Pankow ausdrücklich bejaht hat. Wenn man schon den Anlagen im ehemaligen Ost-Berlin trotz der insoweit offenbar bestehenden stärkeren Durchmischung von Wohnnutzung und kleingärtnerischer Nutzung also nicht generell ihre rechtliche Qualität als Kleingartenanlagen absprechen kann¹⁸, so besteht auch für Anlagen im ehemaligen West-Berlin kein zwingender Grund, ihre entsprechende Einstufung generell in Frage zu stellen. Eine umfassende Überprüfung des Rechtsstatus der Kleingartenanlagen im Land Berlin mag zwar rechtspolitisch gesehen angebracht sein. Eine entsprechende rechtliche Verpflichtung aus den Urteilen des BGH besteht dagegen nicht.

¹⁵ Vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580).

¹⁶ Vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

¹⁷ Vgl. Maskow, *Ausgewählte Entwicklungen des Kleingartenrechts in den neuen Bundesländern*, NJ 2004, S. 5, 8; vgl. auch Mainczyk, *Bundeskleingartengesetz*, Kommentar, 8. Aufl. 2002, § 20a Rn. 3d.

¹⁸ Zu einem Fall aus Thüringen vgl. BGH, NJ 2004, S. 510.

E. Frage 6: Möglicher Inhalt einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich des Bestandsschutzes von Kleingartenanlagen

Bei einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich des Bestandsschutzes von Kleingartenanlagen ist folgendes zu beachten: Der Gesetzgeber wollte durch die in § 20a BKleingG enthaltenen Überleitungsvorschriften aus Anlass der Wiedervereinigung nur Anlagen erfassen, die am 3. Oktober 1990 Kleingartenanlagen i.S.d. BKleingG waren.¹⁹ Er wollte die Geltung des Gesetzes also nicht auf Wochenend- oder Ferienhaussiedlungen ausdehnen. Eine rechtliche Fiktion des Bestehens von Kleingärten oder Kleingartenanlagen war nicht beabsichtigt und wäre daher mit dem Bundeskleingartengesetz nicht vereinbar. Somit ist nach der ratio legis des Bundeskleingartengesetzes keine Einstufung von Wohnsiedlungen als Kleingartenanlagen möglich.²⁰ Auch wenn auf den Grundstücken, auf denen sich die Wohngebäude befinden, eine kleingärtnerische Nutzung erfolgt, eröffnet dies nicht den Weg zu einer Einstufung von Wochenendsiedlungen als Kleingartenanlagen. Anlagen, die seit dem 3. Oktober 1990 ihre Kleingartenqualität verloren haben (durch den Ausbau von Wohnlauben oder den Neubau von Eigenheimen) stellen ebenfalls keine Kleingartenanlagen i.S.d. § 20a BKleingG dar. Bei Änderungen oder Ergänzungen des BKleingG muss daher auf die tatsächlich bestehende Kleingartenqualität der Anlagen abgestellt werden; hiervon abweichende Regelungen würden den Rahmen des Gesetzes sprengen.

Geht man von dieser Prämisse aus, ist ein umfassender Bestandsschutz für sämtliche Anlagen, in denen am 3. Oktober 1990 in irgendeiner Form kleingärtnerische Nutzung stattgefunden hat, nicht realisierbar. Nicht angebracht wäre auch ein Anknüpfen an die Bezeichnung der Nutzung in den mit den Pächtern geschlossenen Verträgen. Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass die vertragliche Einstufung der Nutzung von Grundstücken angesichts der Rechtslage in der DDR, insbesondere im Hinblick auf die staatliche Lenkung der Bodennutzung, von geringer Bedeutung war.²¹ Ein Abstellen auf die vertragliche Bezeichnung erscheint auch deshalb prob-

¹⁹ BGH, NJ 2004, S. 464; BGHZ 156, 71, 73; Mainczyk (Fn. 17), § 20a Rn. 2d; Stang, Bundeskleingartengesetz, Kommentar, 2. Aufl. 1995, § 20a Rn. 6.

²⁰ Vgl. Bundestags-Drs. 14/5310, S. 3, 4.

²¹ BGHZ 156, 71, 73; BGH NJ 2004, S. 464; so auch Kühnholz, in: Münchener Kommentar zum BGB, 4. Aufl. 2004, Bd. 6, § 29 Rn. 6 Schuldrechtanpassungsgesetz.

lematisch, weil nicht nur die Pächter von Kleingärten, sondern auch die Nutzer von Wochenendhaussiedlergärten zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen vertraglich verpflichtet waren²² und eine Abgrenzung der Nutzungen unter vertraglichen Aspekten daher wenig sinnvoll ist.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine Bundesratsinitiative sinnvollerweise nur darauf gerichtet werden, die Abgrenzung von Kleingartenanlagen i.S.d. BKleingG zu sonstigen Siedlungen zu erleichtern. Denkbar wäre die Ergänzung des BKleingG durch eine Regelung, wonach bei einem bestimmten v. H.-Satz nicht kleingärtnerisch genutzter Parzellen in einer Anlage keine Kleingartenanlage mehr vorliegt. Allerdings ist die rechtliche Einordnung bestimmter Gebiete nach einer festgelegten Anzahl von Anlagen oder Baulichkeiten dem Planungsrecht – soweit ersichtlich – eher fremd. Die Anzahl von Anlagen spielt üblicherweise zwar eine Rolle, aber sie wird jeweils im konkreten Einzelfall und in Relation mit den sonstigen das Gebiet prägenden Faktoren gewürdigt. Als Beispiel ist hier § 15 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)²³ zu nennen, der folgenden Wortlaut hat:

Die in den §§ 2 – 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Auch der BGH hat eine schematische, nur zahlenmäßig orientierte Beurteilung als nicht sachgerecht angesehen und auf den Gesamtcharakter der Anlagen abgestellt.²⁴ Die erhöhte Rechtssicherheit, die durch eine feste gesetzliche Quotierung erreicht werden könnte, würde sachgerechte Entscheidungen im Einzelfall verhindern. Vorzuziehen wäre daher eine Regelung ohne feste v. H.-Quote. Eine entsprechende Vorschrift könnte den Inhalt haben, dass keine Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG vorliegt, wenn Eigenheime oder zur Wohnnutzung bestimmte Baulichkeiten in einer Anlage in einem Umfang auftreten, der die kleingärtnerische Nutzung der Anlage verdrängt. Eine solche Einstufung einer Anlage ergibt sich allerdings auch dann, wenn man die einzelnen Parzellen anhand von § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 2

²² Kühnholz (Fn. 21), § 29 Rn. 6 Schuldrechtanpassungsgesetz.

²³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

²⁴ BGHZ 156, 71, 80; BGH NJ 2004, S. 464, 465.

BKleingG überprüft und einen Bezug zur Gesamtanlage herstellt. Die neue Regelung hätte aber zumindest eine klarstellende Funktion.

F. Ergebnisse

Zu Frage 1: Die unmittelbare Folge der Urteile des BGH vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/02 und III ZR 207/02) besteht darin, dass die entsprechenden Berufungsurteile des LG Berlin aufgehoben und die Rechtsstreitigkeiten an das LG zurückverwiesen wurden. Die unmittelbare Folge der Urteile des BGH vom 18. März 2004 (III ZR 180/03 und III ZR 246/03) besteht darin, dass das Land Berlin gegen die verklagten Pächter keinen Anspruch auf Wohnlaubenentgelt für die Jahre 1996 bis 1998 hat.

Zu Frage 2: Gegen neuerliche Urteile des Berufungsgerichts ist eine Revision nach den allgemeinen Regeln möglich. Die Revision ist somit gemäß § 543 Abs. 1 ZPO zulässig, wenn sie das Berufungsgericht zugelassen hat oder wenn sie das Revisionsgericht auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung zugelassen hat.

Zu den Fragen 3 bis 5: Über die entschiedenen Rechtsstreitigkeiten hinaus besteht keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung der Entscheidungen des BGH. Eine mittelbare Bindungswirkung ergibt sich allerdings aus dem Rechtsstaatsprinzip i.S.d. Art. 20 Abs. 3 GG. Das Land Berlin muss somit bei der Anwendung und Auslegung von Gesetzen die entsprechende höchstrichterliche Rechtsprechung berücksichtigen. Im Hinblick auf die vorliegenden Fälle erscheint es daher angebracht, die Rechtsverhältnisse in den Anlagen „Frohsinn“ und „Einigkeit“ nach Maßgabe der Urteile des BGH zu überprüfen und sie der rechtlichen Neubewertung der Anlagen durch den BGH anzupassen. Von einer mittelbaren Wirkung der Urteile des BGH, die eine Überprüfung der Rechtsverhältnisse in allen Berliner Kleingartenanlagen nahe legt, ist dagegen nicht auszugehen.

Zu Frage 6: Bei einer Bundesratsinitiative zur Herstellung von Rechtssicherheit hinsichtlich des Bestandsschutzes von Kleingartenanlagen ist davon auszugehen, dass nur solche Anlagen in den Regelungsbereich des BKleingG fallen, die tatsächlich am 3. Oktober 1990 Kleingartenanlagen im Sinne dieses Gesetzes waren. Eine Bundesratsinitiative kann sinnvollerweise daher nur darauf gerichtet sein, die Abgrenzung von Kleingartenanlagen zu sonstigen Siedlungen zu erleichtern. Zu denken ist hierbei an eine Regelung, wonach keine Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG

vorliegt, wenn Eigenheime oder andere zur Wohnnutzung bestimmte Baulichkeiten in einem Umfang auftreten, der die kleingärtnerische Nutzung der Anlage verdrängt.

Dr. Fehlau