

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 3zr180\_03  
**letzte Aktualisierung:** 20.04.2004

**BGH**, 18.03.2004 - III ZR 180/03

BKleingG § 1 Abs. 1, § 20a Nr. 8

## **Charakter als Kleingartenanlage kann bereits bei 37% mit Eigenheimen bebauten Parzellen entfallen**

Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist (Fortführung des Senatsurteils vom 24. Juli 2003 - III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538, für BGHZ vorgesehen).



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 180/03

Verkündet am:  
18. März 2004  
K i e f e r  
Justizangestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BKleingG § 1 Abs. 1, § 20a Nr. 8

Charakter als Kleingartenanlage kann bereits bei 37% mit Eigenheimen bebauten Parzellen entfallen

Der Kleingartencharakter einer Anlage kann auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahekommenden Baulichkeiten bebaut ist (Fortführung des Senatsurteils vom 24. Juli 2003 - III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538, für BGHZ vorgesehen).

BGH, Urteil vom 18. März 2004 - III ZR 180/03 - LG Berlin

AG Pankow/Weißensee

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2004 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Streck, Dr. Kapsa, Galke und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 21. März 2003 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Beklagte schloss mit Wirkung zum 1. November 1950 mit dem Bezirksverband Berlin-..... des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) einen Unterpachtvertrag über eine Grundstücksparzelle der Anlage "E. " im früheren Ostteil Berlins. Nach dem Vertrag sollte die Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen werden.

Das Pachtgelände steht im Eigentum des klagenden Landes, das anstelle des VKSK auf Verpächterseite in den Vertrag mit dem Beklagten eingetreten ist.

Die Parzelle ist mit einem für Wohnzwecke geeigneten und genutzten Haus bebaut. Der Beklagte hat auf die Parzelle Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gegen den Kläger erhoben. Die Forderung hat dieser 1996 anerkannt, jedoch zumindest bis einschließlich 1998 nicht erfüllt.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten die Zahlung von sog. Wohnlaubenentgelt nach dem Bundeskleingartengesetz für die Jahre 1996 bis 1998.

Die Klage ist in erster und zweiter Instanz erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsanspruch weiter.

#### Entscheidungsgründe

Die zulässige Revision hat in der Sache keinen Erfolg.

#### I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat der Kläger keinen Anspruch auf Zahlung von Wohnlaubenentgelt gemäß § 20a Nr. 8 BKleingG, da es sich bei der Anlage "E. " am 3. Oktober 1990 nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme nicht um eine Kleingartenanlage gehandelt habe, so daß das Bundeskleingartengesetz unanwendbar sei.

Dies hält den Angriffen der Revision stand.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach die Anlage "E. " nur dann als Kleingartenanlage und die darin belegene Parzelle des Beklagten als Kleingarten zu behandeln sind, wenn am 3. Oktober 1990 in der Gesamtanlage die kleingärtnerische Nutzung vorherrschend war.

a) Bei der Feststellung, ob dies der Fall war, hat das Berufungsgericht der Tatsache, daß nach dem 1950 geschlossenen Pachtvertrag die Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde, richtigerweise keine entscheidende Bedeutung beigemessen. Wie der Senat in seinen Urteilen vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/02 - VIZ 2003, 538 f, für BGHZ vorgesehen), vom 6. März 2003 (BGHZ 154, 132, 135) und vom 16. Dezember 1999 (III ZR 89/99 - WM 2000, 779, 782) bereits im einzelnen dargelegt hat, richtet sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes unabhängig davon, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war, nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990. Dies hat das Berufungsgericht erkannt. Zwar enthält das Berufungsurteil die mißverständliche Wendung, der Art der Nutzung im Oktober 1990, die sich heute ohnehin nicht mehr sicher feststellen lasse, komme keine durchgreifende Bedeutung mehr zu. Aus dem Gesamtzusammenhang der Urteilsausführungen und der Würdigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme ergibt sich jedoch hinreichend deutlich, daß das Berufungsgericht bei der Rechtsanwendung zutreffend auf die tatsächlichen Verhältnisse am 3. Oktober 1990 abgestellt hat.

b) In Fällen, in denen, wie hier, der Pächter zu DDR-Zeiten sein Nutzungsrecht nicht unmittelbar vom Eigentümer oder Rechtsträger des Grundstücks, sondern von einem Hauptnutzer - also zumeist, wie im vorliegenden Fall, von einem VKSK-Kreisverband - ableitete, ist auf den Charakter der ge-

samten Anlage und nicht auf den der einzelnen Parzellen abzustellen (Senatsurteile vom 24. Juli 2003, aaO, S. 539 und vom 16. Dezember 1999, aaO, S. 782 f). Dies gilt auch in Fällen, in denen - wie im hier zu beurteilenden Rechtsstreit - die pachtvertraglichen Beziehungen infolge des Wegfalls des VKSK-Kreisverbandes nur (noch) unmittelbar zwischen dem Kläger als Grundstückseigentümer und den einzelnen Nutzern bestehen (Senat, Urteil vom 24. Juli 2003, aaO).

2. Das Bundeskleingartengesetz ist nicht schon deshalb unanwendbar, weil die vom Beklagten genutzte Parzelle mit einem Gebäude, das Wohnzwecken dient, bebaut ist.

a) Wie der Senat mit Urteil vom 13. Februar 2003 (III ZR 176/02 - VIZ 2003, 391) entschieden hat, handelt es sich bei einer Parzelle wie der vom Beklagten genutzten nicht um einen Wohnungsgarten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG, auf den die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung finden.

b) Dem Berufungsgericht ist weiter darin beizupflichten, daß Ansprüche aus § 20a Nr. 8 BKleingG auch nicht deshalb ausgeschlossen sind, weil die von dem Beklagten genutzte Parzelle in den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes fällt (grundlegend Senatsurteil BGHZ 139, 235, 239 f). Dabei hat der Nutzer, der zum Zwecke der Bereinigung der an dem betreffenden Grundstück bestehenden Rechtsverhältnisse berechnete Ansprüche auf Bestellung von Erbbaurechten oder auf Ankauf geltend macht (§ 3 Abs. 1 SachenRBerG), bis zur Durchsetzung dieser Ansprüche das Wohnlaubenentgelt nach § 20a Nr. 8 BKleingG in voller Höhe zu entrichten (Senatsurteil vom 13. Februar 2003, aaO, S. 393), sofern die Voraussetzungen dieser An-

spruchsgrundlage erfüllt sind. Der Beklagte hat zwar - von dem Kläger anerkannte - Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz erhoben. Diese waren jedoch im Zeitraum, für den der Kläger das sog. Wohnlaubenentgelt verlangt, nicht erfüllt.

3. Das Berufungsgericht hat seine Auffassung, wonach es sich bei dem Grünanlagenkomplex "E. " am 3. Oktober 2003 nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG gehandelt habe, im wesentlichen damit begründet, daß nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme des Geländes 29 v.H. der Parzellen mit Wohnhäusern bebaut seien und weitere 8 v.H. der Baulichkeiten zumindest schon deutlich einer Wohnbebauung nahe kämen. Zudem führe quer durch die Anlage eine große Straße, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere durch die an der Straße stehenden Baulichkeiten, verstärkt werde. Dieser Zustand habe, wie sich aus dem Alter der Bebauung ergebe, bereits 1990 vorgelegen.

Damit geht das Berufungsgericht bei seiner Qualifizierung der Anlage "E. " von den zutreffenden rechtlichen Kriterien aus. Der Senat hat bereits in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 (aaO, S. 539 f) eingehend dazu Stellung genommen, in welcher Weise die tatsächliche Bebauung von im Beitrittsgebiet belegenen Gartenanlagen für die rechtliche Einordnung als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes von Bedeutung ist (vgl. auch Urteil vom 5. Februar 2004 - III ZR 331/02). Danach gilt folgendes:

a) Nach § 20a Nr. 7 Satz 1 BKleingG können vor dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland rechtmäßig errichtete Gartenlauben, deren Grundflächen entgegen § 3 Abs. 2 BKleingG 24 m<sup>2</sup> überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen weiterhin unverän-

dert genutzt werden. § 20a Nr. 8 BKleingG bestimmt, daß eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, fortbesteht, soweit nicht andere Vorschriften der Wohnraumnutzung entgegenstehen.

Diese der Sicherung des Bestandsschutzes dienenden Vorschriften zeigen, daß derartige Bauten in einer Anlage nicht grundsätzlich der Anwendung des Bundeskleingartengesetzes entgegenstehen. Selbst wenn das einzelne Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird oder sogar ein von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG erfaßtes Eigenheim darstellt, kann das Kleingartenrecht weiterhin maßgeblich bleiben (Senatsurteile vom 24. Juli 2003 aaO, S. 539 f, und vom 13. Februar 2003, aaO, S. 392 m.w.N.).

b) Dies bedeutet jedoch, wie auch das Berufungsgericht zutreffend sieht, nicht, daß für die rechtliche Einordnung einer Anlage die Beschaffenheit und die Art der Nutzung der auf den Parzellen befindlichen Baulichkeiten belanglos sind und nur das Maß der gartentechnischen Nutzung von Bedeutung ist. Vielmehr sind bei der Beurteilung einer Anlage die vorhandenen Baulichkeiten sowie Art und Umfang ihrer Nutzung in den Blick zu nehmen und bei der anzustellenden Gesamtabwägung zu berücksichtigen (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO, S. 540).

Ein mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen ausgestattetes, Wohnzwecken dienendes Eigenheim nach dem DDR-Recht - mag der Standard auch nicht dem in den alten Bundesländern für Ein- und Zweifamilienhäusern üblichen entsprechen - stellt in einer Kleingartenanlage einen Fremdkörper dar. Das Übergangsrecht gewährt solchen Baulichkeiten unter Berücksichtigung der Rechtswirklichkeit in der früheren DDR Bestandsschutz. Dementsprechend

steht auch das Vorhandensein mehrerer solcher Eigenheime der Bewertung eines Gesamtareals als Kleingartenanlage nicht notwendig entgegen. Dies bedeutet aber nicht, daß die § 3 Abs. 2 BKleingG zugrundeliegenden Maßstäbe völlig zurücktreten (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO). Beherrschen die dem Charakter einer Kleingartenanlage widersprechenden Eigenheime den Gesamteindruck der Anlage so sehr, daß die ansonsten auf den Parzellen anzutreffende kleingärtnerische Nutzung (Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten) nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt, besteht keine Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (mehr) (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO, vgl. auch BGHZ 139, 235, 240).

c) Die unter diesen Gesichtspunkten erforderliche Würdigung des Gesamtcharakters der Anlage ist in erster Linie Sache des Tatrichters, dessen Beurteilung nur eingeschränkt der revisionsgerichtlichen Nachprüfung unterliegt. Insbesondere ist es dem Revisionsgericht verwehrt, feste Bewertungsmaßstäbe zur Berücksichtigung einzelner Nutzungselemente vorzugeben, anhand deren sich eine gewissermaßen rechnerisch exakte Qualifizierung der Anlage vornehmen läßt. Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 (aaO, S. 540) ausgeführt hat, sind ungeachtet dessen diejenigen Parzellen, die mit zum Dauerwohnen geeigneten, der Sachenrechtsbereinigung unterliegenden Eigenheimen im Sinne des DDR-Rechts bebaut sind, bei der Bewertung der Anlage nicht als kleingärtnerisch genutzte Flächen zu veranschlagen. Dies gilt selbst dann, wenn auf diesen Parzellen noch Obst, Gemüse oder sonstige Früchte gezogen werden. Die Art der Bebauung widerspricht bei derart gemischt verwendeten Flächen in so gravierender Weise einer kleingärtnerischen Nutzung, daß die verbliebene Fruchtziehung vollständig in den Hintergrund tritt. Bei der Beurteilung des Gesamtcharakters der Anlage sind, wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt, in gleicher Weise diejenigen Grundstücke zu berück-

sichtigen, auf denen ein mit allen Versorgungseinrichtungen versehenes und auch im übrigen nach den Maßstäben der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllendes Gebäude errichtet ist, das nur deshalb nicht zur Benutzung in der Winterzeit geeignet ist, weil es nicht geheizt werden kann (Senatsurteil vom 24. Juli 2003, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 30. April 2003 - V ZR 361/02 - VIZ 2003, 445). Grundstücke, die in dieser Weise genutzt werden, widersprechen in fast ebenso gravierender Weise dem Leitbild der kleingärtnerischen Nutzung wie ein Eigenheim, auch wenn sie nur den geringeren Bestandsschutz nach § 20a Nr. 7 BKleingG genießen sollten.

4. Das Berufungsgericht hat die für die Beurteilung der Anlage "E." erforderlichen tatsächlichen Feststellungen in revisionsgerichtlich nicht zu beanstandender Weise getroffen.

a) Es hat die Anlage besichtigt und wesentliche Teile hiervon näher in Augenschein genommen. Entgegen der Auffassung der Revision ist es rechtsfehlerfrei, daß das Berufungsgericht die Besichtigung nicht auf alle Parzellen erstreckt hat, um den Charakter einer Gartenanlage festzustellen. Angesichts der Größe der Anlage, die mehr als 750 Parzellen umfaßt, durfte sich das Berufungsgericht auf die Besichtigung eines Teils der Parzellen beschränken, sofern die getroffene Auswahl repräsentativ war. Ob dies der Fall war, hatte in erster Linie der Tatrichter zu beurteilen, dessen Bewertung auch insoweit revisionsgerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist. Das Revisionsgericht hat nur nachzuprüfen, ob der Tatrichter die Wertungsgrenzen erkannt, die tatsächlichen Wertungsgrundlagen ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungsgesetze beachtet hat (Zöller/Gummer, ZPO, 24. Aufl., § 546 Rn. 13 f m.w.N.). Es gibt unter Berücksichtigung dieses Maßstabes keinen Anhaltspunkt dafür, daß das Verfahren des Berufungsgerichts bei der Inaugenscheinnahme der Anlage am

31. Januar 2003 rechtsfehlerhaft war. Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem das Sitzungsprotokoll ergänzenden Vermerk und dem dazugehörenden Lageplan ergibt, in allen Teilen der Anlage eine ausreichende Anzahl von Parzellen (294) und der durch sie führenden Wege besichtigt. Die Parteivertreter haben im Ortstermin trotz entsprechender Gelegenheit keine Vorschläge zur Besichtigung weiterer Parzellen unterbreitet. Es besteht deshalb kein Anlaß zu bezweifeln, daß sich das Berufungsgericht einen Überblick über die typische, das Gesamtbild der Anlage prägende Bebauung verschafft hat, der es ermöglichte, den Komplex rechtsfehlerfrei danach zu beurteilen, ob er den Charakter einer Kleingartenanlage trägt.

b) Im Ergebnis nicht zu beanstanden ist auch, daß sich das Berufungsgericht hinsichtlich der Bebauung von 8 v.H. der Parzellen, die es zu Lasten des Kleingartencharakters berücksichtigt hat, darauf beschränkt festzustellen, daß sie sich einer Wohnbebauung zumindest schon deutlich annähert. Im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum des Tatsachengerichts ist diese Darstellung im Urteil unter revisionsrechtlichen Gesichtspunkten noch als hinreichend anzusehen.

5. Die Würdigung der bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse läßt revisionsrechtlich bedeutsame Fehler gleichfalls nicht erkennen. Das Berufungsgericht hat den vorhandenen Tatsachenstoff vollständig und widerspruchsfrei gewürdigt und die Grenzen seines Wertungsspielraums nicht überschritten. Es hat seine Beurteilung, die Anlage "E. " sei keine Kleingartenanlage mehr, maßgeblich auf die Feststellung gestützt, daß 29 v.H. der Parzellen mit Wohnhäusern bebaut sind und weitere 8 v.H. mit Gebäuden, die sich einer Wohnbebauung schon deutlich annähern. Es hält sich innerhalb des tatrichterlichen Beurteilungsspielraums, daß das Berufungsgericht hier bei einer

Bebauung von 37 v.H. der Parzellen mit Gebäuden, die dem Charakter von Kleingärten widerspricht, davon ausgeht, daß die kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt. Der Senat hat in seinem Urteil vom 24. Juli 2003 ausgeführt (aaO, S. 541), daß ein Gesamtkomplex jedenfalls dann nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden kann, wenn mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Baulichkeiten bebaut ist. Dies schließt nicht aus, den Kleingartencharakter einer Anlage auch dann zu verneinen, wenn diese Art der Bebauung einen geringeren Anteil ausmacht. Dies gilt vor allem dann, wenn, wie es das Berufungsgericht hier festgestellt hat, weitere Umstände hinzutreten. Es hat rechtsfehlerfrei berücksichtigt, daß die Anlage von einer großen Straße durchquert wird, wodurch der Siedlungscharakter, insbesondere auch durch die an der Straße befindliche Bebauung, verstärkt werde. Das Berufungsgericht hat auch die Ballung von Lauben im Nordteil des Komplexes in den Abwägungsprozeß einbezogen und plausibel begründet, weshalb es sie nicht für anlageprägend hält. Die Vertretbarkeit des Abwägungsergebnisses des Berufungsgerichts wird im Übrigen durch die entsprechende Einschätzung des Abgeordnetenhauses von Berlin (Drucksache 12/2933, S. 14) gestützt, die immerhin der Sphäre des Klägers entstammt.

## II.

Das Landgericht hat die Berufung hinsichtlich der erstinstanzlich geprüften Ansprüche aus Art. 233 § 2a Abs. 1 Sätze 4 ff EGBGB zu Unrecht als unzulässig angesehen. Der Kläger hat mit der Äußerung seiner Ansicht, die geltend gemachte Forderung könne auch aus diesen Bestimmungen hergeleitet wer-

den, keinen zusätzlichen Streitgegenstand in den Prozeß einführen wollen, da er einen weiteren Lebenssachverhalt als Klagegrund nicht vorgetragen hat.

Dessen ungeachtet bleiben die Rechtsmittel des Klägers insgesamt ohne Erfolg, da er keine Forderungen aus den genannten Vorschriften herleiten kann. Ansprüche nach den Sätzen 4 bis 7 dieser Vorschrift kommen nur für die Zeit bis zum 31. Dezember 1994 in Betracht. Ansprüche aus Satz 8 setzen ein Bodensonderungs-, ein sachenrechtsbereinigungsverfahren oder ein Bodenordnungsverfahren voraus, zu denen hier nichts vorgetragen ist.

Schlick

Streck

Kapsa

Galke

Herrmann