

## Kleingartenrecht

# Ankauf der Parzelle, die als dauernde Wohnung dient

◆ In der DDR ist in sehr vielen Fällen von den Nutzern auf ihrer Kleingartenparzelle ein Wohnhaus errichtet worden. Oder eine vorhandene Bebauung wurde so um- und ausgebaut, so dass ein zum Wohnen geeignetes Gebäude entstanden ist. Dies geschah in aller Regel mit Billigung staatlicher Stellen und war aus den verschiedensten gesellschaftlichen Gründen heraus auch gewollt – letztlich mit der Durchführungsbestimmung vom 18. August 1987 zur Eigenheimverordnung (§ 1 Abs. 5) (Gbl DDR I S. 215). Anders kann diese Regelung nicht interpretiert werden.

Diese so genannten unechten Datschen wurden ganz überwiegend von Dauerbewohnern genutzt, die dafür auch die entsprechende Zustimmung der Kleingartenvorstände eingeholt hatten. Mit Wirkung vom 3. Oktober 1990 sind alle Kleingartenpachtverhältnisse der DDR in das Bundeskleingartengesetz (BKleinG) übergeleitet worden (§ 20 a Nr. 1 BKleinG). Die vorgenannte Regelung sicherte ganz allgemein Bestandsschutz auch den zu DDR-Zeiten errichteten Bauten auf diesen Kleingartenparzellen, somit also auch allen Gebäuden, die zum Wohnen geeignet waren, also einem Eigenheim entsprachen.

### ◆ Kammergericht kontra Landgericht Berlin

Diesen Gebäudeeigentümern war über einen längeren Zeitraum hinweg der Sachenrechtsbereinigungsanspruch (SachenRBERG) nicht zugestanden worden, und Gegner dieses Anspruches haben sich in aller Regel, neben weiteren Einwendungen, auf den § 2 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG gestützt, der vermeintlich einen Anspruch der Nutzer auf Ankauf ihrer Parzellenfläche, weil in einem Kleingarten gelegen, nicht zuließ. Das Landgericht Berlin hat z. B. in seinem Urteil vom 23. Juli 1996 und

weiteren ebenfalls keine Anspruchsgrundlage nach dem SachenRBERG gesehen.

Das Kammergericht Berlin tritt in verschiedenen Entscheidungen, so z. B. in seinem Urteil vom 1. August 1997 (ZOV 1998, 42) dazu eine andere Auffassung, dass nämlich der Nutzer, der mit staatlicher Billigung ein zum Wohnen geeignetes Gebäude errichtet hat – auch wenn es sich in einer Kleingartenanlage befindet – einen Ankaufsanspruch der Bodenfläche zu den Konditionen des SachenRBERG hat.

### ◆ Ankaufsrecht für Nutzer vom BGH bestätigt

Mit seinem Urteil vom 16. Juli 1998 (Az. III ZR 288/97) hat der Bundesgerichtshof zu diesen Fragen grundsätzlich entschieden und ist der Rechtsauffassung des Kammergerichts im Wesentlichen gefolgt. Er hat ein Ankaufsrecht für Nutzer von Parzellengrundstücken bestätigt, die mit Billigung staatlicher Stellen ein zum Wohnen geeignetes Gebäude errichtet haben, auch wenn es innerhalb einer Kleingartenanlage gelegen ist.

Seit diesem Urteil haben viele Parzellennutzer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht (gestützt unter anderem auf die Regelung des § 5 III lit e SachenRBERG i.V.m. § 12 I), das Parzellengrundstück zu den entsprechenden Konditionen anzukaufen (halber Verkehrswert für zumindest 500 Quadratmeter) bzw. ein entsprechendes Erbbaurecht zu bestellen. Die Wahlmöglichkeit, ob Ankauf oder die Bestellung eines Erbbaurechtes, steht dem Parzellennutzer gegenüber dem Grundstückseigentümer zu. Allerdings soll er die Wahlmöglichkeit nur einmal ausüben können.

Dadurch, dass auch für die Nutzer von Kleingartenparzellen die Möglichkeit eröffnet wurde, das Grundstück zu erwerben, sind die erheblichen baulichen In-

vestitionen in die zum Wohnen geeigneten Gebäude, an denen der Nutzer ein selbstständiges Eigentum hatte, gesichert worden. Und dies unabhängig davon, dass Grund und Boden einem anderen Eigentümer gehörte. Gleichzeitig war es nun auch bei dieser Fallkonstruktion möglich, Gebäudeeigentum und Grundbesitz zusammen zu führen, soweit der Parzellennutzer die entsprechenden Anträge stellte und die sonstigen Voraussetzungen des SachenRBERG erfüllte: Damit kann der eigentlichen Zielstellung des SachenRBERG (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 lit. a und b) entsprochen werden.

Wie zu erwarten, ist das vorgenannte BGH-Urteil nicht nur auf Zustimmung gestoßen, sondern auf Grund der unterschiedlichen Interessenlagen auch auf erhebliche Widerstände. Eigentümer sehen sich in ihren Verwertungsmöglichkeiten eingeschränkt, weil nur der hälftige Bodenwert zu erzielen ist. Andere befürchten eine Zerstückelung der Kleingartenanlagen. Doch gerade dies dürfte kein Argument sein, weil die Wohnnutzung bereits lange vor dem 3. Oktober 1990 bestand und weil gegenwärtig die Erwerber von Grundstücksflächen in Kleingartenanlagen mit den anderen Kleingartenutzern zumeist weiter kooperieren – sei es bei der gemeinsamen Nutzung und Instandhaltung von Anlagen, sei es bei der Gewährung von Wegerechten.

### ◆ Voraussetzung ist wirksamer Pachtvertrag

Für den Ankauf des Kleingartengrundstückes bzw. für die Bestellung eines Erbbaurechtes werden aber im Rahmen des SachenRBERG weitere Anforderungen gestellt. So muss die Errichtung des zum Wohnen geeigneten Gebäudes auf Grund eines Vertrages über die Nutzung von Bodenflächen erfolgt sein. Es muss also ein

wirksamer Pachtvertrag vor dem 3. Oktober 1990 zu Stande gekommen sein. Die Errichtung des zum Wohnen geeigneten Gebäudes bzw. die Ausführung von Um- und Anbauten, die dem § 12 Abs. 1 SachenRBERG entsprechen, müssen mit Billigung staatlicher Stellen geschehen sein, und der Überlassende darf dieser Nutzung nicht widersprochen haben.

Das errichtete Gebäude muss auch tatsächlich zum Wohnen geeignet sein. Es gibt unterschiedliche Meinungen darüber, welche Kriterien hier anzuwenden sind. Beurteilt werden muss jedenfalls nach überwiegender Rechtsmeinung die Eignung zum ständigen Wohnen, bezogen auf den Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung und dem zu diesem Zeitpunkt gültig gewesenen Standard, der bis zum 2. Oktober 1990 aber erreicht sein musste.

Da das errichtete Gebäude zum dauernden Wohnen geeignet sein muss, ist davon auszugehen, dass in dem Gebäude zumindest eine Heizung und sanitäre Einrichtungen vorhanden sind, ebenso eine Küche und wenigstens ein Wohnraum. In aller Regel wird auch eine Mindestraumhöhe erwartet. Das Gebäude muss außerdem dauernd und nicht nur saisonal bewohnt werden.

Das Berliner Kammergericht hat in einem weiteren Urteil vom 9. Oktober 2001 (Az. 27 U 7642/00) entschieden, dass – soweit eine ausschließliche Nutzung des Grundstückes über einen Zeitraum von zehn Monaten erfolgt – davon auszugehen ist, dass ein Dauerwohnen vorliegt und der Lebensmittelpunkt auf der Parzelle begründet worden ist. Ferner wurde entschieden, dass auch das Vorhandensein einer weiteren Wohnung nicht generell ausschließt, dass der Lebensmittelpunkt, soweit nachgewiesen, auf dem zum Wohnen genutzten Ge-

bäude und Grundstück liegen kann.

Der Nachweis des dauernden Wohnens auf der Parzelle kann sowohl durch Vorlage einer polizeilichen Meldebescheinigung geführt werden, durch eine Bestätigung des Vorstandes der Kleingartenanlage oder aber anhand der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes, indem bewiesen wird, dass all das, was zum ständigen Leben notwendig ist, auf diesem Parzellengrundstück stattfindet (Stromverbrauch, Wasserverbrauch, ständige Begleichung von öffentlichen Lasten etc.).

### ◆ Nachweis über Eigentum am Wohnhaus nötig

Notwendig ist außerdem, dass die Errichtung des zum Wohnen geeigneten Gebäudes nach dem 8. Mai 1945 erfolgt ist (§ 8 SachenRBERG). Als Lebensmittelpunkt wird in aller Regel der tatsächliche Wohnsitz verstanden bzw. der Schwerpunkt der »Lebensbeziehungen«.

Letztlich muss der Nutzer, der das Parzellengrundstück entweder durch Ankauf oder durch Erbbaurechtsbestellung erwerben will, auch zweifelsfrei nachweisen, dass er Eigentümer des zum Wohnen geeigneten Gebäudes ist. Dies könnte durch Vorlage eines Kaufvertrages, durch Erbschein oder Testament usw. erfolgen.

Jedenfalls ist die Eröffnung des Sachenrechtsbereinigungsweges auch für Nutzer von Kleingartenparzellen, die mit Billigung staatlicher Stellen ein zum Wohnen geeignetes Gebäude errichtet haben, eine erhebliche Verbesserung ihrer Rechtsposition. Auf diese Weise können sie im Laufe der Jahre erfolgte erhebliche bauliche Investitionen tatsächlich rechtlich sichern, was ihnen vor dem am 16. Juli 1998 ergangenen BGH-Urteil nicht möglich war.

Dr. JUTTA RICHTER-THEWIS,  
Rechtsanwältin