

Zur Rechtsprechung über Verträge zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung

Oberrichter GOTTFRIED HEJHAL,
Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts

GERD JANKE,
wiss. Mitarbeiter am Obersten Gericht

Bei der Nutzung von Grundstücken und Bodenflächen zu Erholungszwecken hat die Rechtsprechung besonders zu sichern, daß

- die Grundsätze der sozialistischen Bodenpolitik durchgesetzt und insbesondere auch die verwaltungsrechtlichen Regelungen (Grundstücksverkehrsverordnung u. a.) strikt beachtet werden;
- die nachbarrechtlichen Beziehungen zur Entwicklung eines sozialistischen Zusammenlebens der Bürger beitragen, das auf gegenseitiger Rücksichtnahme beruht und einseitiges Vorteilsstreben ausschließt;
- keine Spekulationen mit Boden und Grundstücken zugelassen werden und
- die Zielsetzung der Grundstücksnutzung gewährleistet wird.

Die seit dem Inkrafttreten des ZGB zu den Problemen der Nutzung von Grundstücken zur Erholung vorliegenden Entscheidungen und Standpunkte des Obersten Gerichts und der Bezirksgerichte lassen eine erste Übersicht über die bei der Rechtsanwendung gesammelten Erfahrungen zu.

Abschluß von Bodennutzungsverträgen

Im Interesse der Überschaubarkeit der Bodennutzung und der Nachprüfbarkeit der Rechte und Pflichten des Überlassenden sowie des Nutzungsberechtigten ist in § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB zwingend vorgeschrieben, daß Nutzungsverträge über Grundstücke schriftlich abzuschließen sind. Daher sind seit dem Inkrafttreten des ZGB am 1. Januar 1976 abgeschlossene Verträge nur dann rechtswirksam, wenn die Schriftform gewahrt worden ist. Nur mündlich geschlossene Verträge sind gemäß § 66 Abs. 2 ZGB nichtig.

Vor dem 1. Januar 1976 bedurften Pachtverträge über Grundstücke, die für länger als ein Jahr geschlossen worden waren, ebenfalls der Schriftform. Wurde die Schriftform nicht eingehalten, so galt der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen (§ 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 566 BGB/. Daraus folgt nach § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB, daß vor dem Inkrafttreten des ZGB nur mündlich geschlossene Pachtverträge weiterhin rechtswirksam sind. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollten jedoch noch bestehende mündliche Verträge schriftlich fixiert werden. Dazu sind die Vertragspartner jedenfalls dann verpflichtet, wenn eine etwa erforderliche staatliche Genehmigung nachzuholen ist.¹

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 EGZGB richten sich die Rechte und Pflichten aus vor dem Inkrafttreten des ZGB geschlossenen Bodennutzungsverträgen nach den Vorschriften des ZGB.

Es ist auch zulässig, Vorverträge über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung abzuschließen. Ein solcher Vorvertrag bedarf der Schriftform. Für sein Zustandekommen und seinen Inhalt gelten die Bestimmungen über den Abschluß von Verträgen, insb. § 63 ZGB. Deshalb muß ein Vorvertrag bereits alle wesentlichen Punkte des abzuschließenden Vertrags enthalten. So muß die Bodenfläche, die Gegenstand des künftigen Nutzungsvertrags sein soll, exakt bezeichnet werden. Würde im Vorvertrag

kein Nutzungsentgelt vereinbart, dann wird im künftigen Vertrag nach § 62 Abs. 2 ZGB das gesetzlich zulässige (höchstzulässige/ Entgelt zu vereinbaren sein. Etwa fehlende Erklärungen über unwesentliche Punkte des Nutzungsvertrags muß im Streitfall das Gericht nach § 63 Abs. 3 ZGB unter Berücksichtigung des Vertragszwecks festlegen.²

Einholung der staatlichen Genehmigung für Bodennutzungsverträge

Ein Vertrag über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung bedarf dann der staatlichen Genehmigung, wenn

- ausnahmsweise ein bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück Gegenstand des Nutzungsvertrags ist (vgl. § 2 Abs. 1 Buchstabe 1 und Abs. 2 der VO über den Verkehr mit Grundstücken — Grundstücksverkehrsverordnung (GVVO/ — vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73/;
- der Nutzungsberechtigte auf der Bodenfläche ein Wochenendhaus oder eine andere Baulichkeit errichtet hat (§§ 313 Abs. 2, 296 ZGB) und das Eigentumsrecht an einer solchen Baulichkeit bei Beendigung des bisherigen Nutzungsverhältnisses an den neuen Nutzungsberechtigten der Bodenfläche übertragen wird (vgl. § 2 Abs. 1 Buchst. m GVVO/.

Die Genehmigung zur Begründung eines neuen Nutzungsverhältnisses an einer Bodenfläche, auf der eine Baulichkeit errichtet ist, die sich im Eigentum des bisherigen Nutzungsberechtigten befindet, wird nur dann erteilt, wenn das Eigentumsrecht an dieser Baulichkeit auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen wird (vgl. § 4 Abs. 2 der DB zur GVVO vom 19. Januar 1978 (GBl. I Nr. 5 S. 77/). Das Nutzungsrecht an der Bodenfläche (§§ 312 ff. ZGB/ und das Eigentumsrecht an der darauf gemäß § 296 Abs. 1 ZGB errichteten Baulichkeit bilden eine rechtliche Einheit. Es ist daher nicht zulässig, das Eigentumsrecht an einer solchen Baulichkeit an einen Bürger zu übertragen, der nicht das Nutzungsrecht an der betreffenden Bodenfläche erhält, auf der die Baulichkeit errichtet wurde. Eine Vereinbarung, durch die lediglich die Baulichkeit übereignet werden soll, wäre gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig.³

Auf Grund der sich aus den §§ 44, 47 ZGB ergebenden Pflicht zur Zusammenarbeit und zur realen Erfüllung des Vertrags ist jeder Partner verpflichtet, eine notwendige staatliche Genehmigung des Vertrags herbeizuführen. Dieser vom Obersten Gericht für Wohnungstauschverträge und Grundstückskaufverträge ausgesprochene Grundsatz* gilt für sämtliche genehmigungspflichtigen Verträge.

Ist eine erforderliche staatliche Genehmigung noch nicht beantragt bzw. erteilt worden, dann ist der betreffende Vertrag nicht etwa nichtig, sondern lediglich noch nicht wirksam (d. h. schwebend unwirksam).⁵

Stellt sich im Rechtsstreit heraus, daß eine erforderliche Genehmigung noch nicht erteilt worden ist, dann hat das Gericht gemäß § 2 Abs. 3 ZPO die Prozeßparteien darauf hinzuweisen, daß sie beim zuständigen staatlichen Organ diese Genehmigung beantragen. Bis zu dessen Entschei-