

derung ist nach § 71 Abs. 2 Ziff. 1 ZPO das gerichtliche Verfahren zu unterbrechen. Wird die Genehmigung nicht erteilt, ist der Vertrag nichtig (§ 68 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung von Bodennutzungsverträgen

Während ein Vertrag über die Nutzung einer Bodenfläche schriftlich abzuschließen ist, ist eine formlose Vereinbarung darüber, daß der Nutzungsberechtigte auf dieser Fläche ein Wochenendhaus oder andere Baulichkeiten errichten darf, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienen (§ 313 Abs. 2 ZGB), gültig. Zur Vermeidung von Streitigkeiten empfiehlt es sich jedoch, solche Vereinbarungen ebenfalls schriftlich abzuschließen. Die Beteiligten sollten sich auch über den Standort einer solchen Baulichkeit verständigen. Gegen nicht gerechtfertigte Forderungen des Überlassenden kann sich der Nutzer wehren, weil ihm die Wahl des Standorts grundsätzlich selbst obliegt. Er hat jedoch Festlegungen der Staatlichen Bauaufsicht und anderer Staatsorgane sowie nachbarrechtliche Vorschriften (insb. §§ 316 ff. ZGB) einzuhalten.⁶

Die Übertragung der Nutzung der Bodenfläche durch den Nutzungsberechtigten an andere Bürger ist nach § 313 Abs. 3 Satz 2 ZGB nicht zulässig. Deshalb sind sog. Unternutzungsverträge nach § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig. Hat ein Verstoß gegen dieses Verbot schwerwiegende Auswirkungen, kann eine Kündigung oder gerichtliche Aufhebung des Nutzungsverhältnisses gemäß § 314 Abs. 3 bzw. 4 ZGB gerechtfertigt sein. An eine solche Aufhebung sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen.⁷ Zumeist wird es genügen, den Nutzungsberechtigten auf seine Pflichten aus dem Nutzungsvertrag und die Nichtigkeit des sog. Unternutzungsvertrags hinzuweisen. Gegebenenfalls kann ihm und demjenigen, der das Grundstück unbefugt nutzt, die weitere vertragswidrige Nutzung der Bodenfläche untersagt und dieses Verbot durch Androhung und Verhängung eines Zwangsgeldes (§ 130 Abs. 3 ZPO) durchgesetzt werden.

In der Regel ist es nicht als unzulässige Übertragung der Nutzung der Bodenfläche an andere Bürger anzusehen, wenn der Nutzungsberechtigte die auf der Bodenfläche errichtete Baulichkeit oder einzelne Zimmer davon für eine begrenzte Zeit und einen zulässigen Preis an andere Bürger vermietet (§ 129 ZGB).

Die Nutzung einer Baulichkeit zur Unterstellung eines Pkw ist nicht als Nutzungsverhältnis über eine Bodenfläche, sondern ebenfalls als Mietverhältnis nach § 129 ZGB zu beurteilen. Eine daneben vorgenommene kleingärtnerische Nutzung einer 20 m² großen Bodenfläche ist ohne selbständige wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung, die der Benutzung der Baulichkeit folgt.⁸

Erstreckt sich jedoch das Nutzungsverhältnis auf die gesamte Bodenfläche einschließlich des Wochenendhauses und werden dem Nutzungsberechtigten Investitionen sowie bauliche und gestalterische Veränderungen des Grundstücks eingeräumt, dann handelt es sich um ein Nutzungsverhältnis an einer Bodenfläche.⁹

Auch ein Vertrag, mit dem einem Bürger eine Bodenfläche lediglich zur Errichtung einer Garage zur Nutzung überlassen wird, ist nach den §§ 312 ff. ZGB zu beurteilen. So wird in § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB davon ausgegangen, daß Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung u. a. deshalb abgeschlossen werden, damit der Nutzer auf dem genutzten Grundstücksteil eine Garage errichten kann.

Ist jedoch dem Mieter einer Wohnung vom Vermieter lediglich gestattet worden, auf dem Hof oder einem anderen Teil des Wohngrundstücks (z. B. im Hausgarten) eine Garage zu errichten und zu nutzen, so ist eine solche Vereinbarung grundsätzlich nicht als Vertrag nach den §§ 312 ff. ZGB zu beurteilen, sondern als eine Ergänzung

zum Mietvertrag. Deshalb bedarf sie zu ihrer Rechtswirksamkeit auch nicht zwingend der Schriftform (vgl. § 100 Abs. 1 Satz 2 ZGB).

Ist die Überlassung eines Teils eines Grundstücks zum Bau einer Garage lediglich Bestandteil des Wohnungsverhältnisses, dann erlischt mit dessen Beendigung auch das Recht des Mieters zur Nutzung des Grundstücksteils, auf dem die Garage errichtet worden ist.^{10*}

Abschluß befristeter Bodennutzungsverträge

§ 312 Abs. 2 ZGB orientiert auf den Abschluß unbefristeter Bodennutzungsverträge. Dies liegt sowohl im gesellschaftlichen Interesse als auch im Interesse der Nutzungsberechtigten, die in der Regel auf der Bodenfläche Baulichkeiten errichten bzw. Anpflanzungen und Verbesserungen des Bodens vornehmen wollen. Ein Vertrag darf deshalb nur beim Vorliegen gesellschaftlich gerechtfertigter Gründe befristet abgeschlossen werden. So kann z. B. der Rat einer Gemeinde Bodenflächen befristet zur Nutzung vergeben, weil ein bestätigter langfristiger Flächennutzungsplan noch nicht besteht.¹¹

Vor Inkrafttreten des ZGB wurden oftmals befristete Nutzungsverträge abgeschlossen. Auch solche Befristungen sind nur dann beachtlich, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe i. S. des § 312 Abs. 2 ZGB vorliegen.^{12*} Diese Gründe sind auch dann zu beachten, wenn die entsprechenden Umstände im Vertrag nicht angegeben worden sind, weil dies nach dem früheren Zivilrecht nicht erforderlich war.

Zu berücksichtigen ist auch, daß bereits gemäß § 2 Satz 3 der AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten vom 17. Mai 1956 (GBl. I Nr. 52 S. 457) durch Zeitablauf endende Pachtverträge über Kleingärten auf unbestimmte Zeit verlängert wurden. Daraus ist zu schließen, daß eine Befristung von Kleingartennutzungsverträgen vor dem Inkrafttreten des ZGB ohnehin keine rechtliche Bedeutung hatte. Deshalb gelten sämtliche Pachtverträge über Kleingärten, die vor dem 1. Januar 1976 geschlossen worden sind, für eine unbefristete Zeit als abgeschlossen.¹⁸ Die genannte AO galt auch für Kleingärten außerhalb geschlossener Kleingartenanlagen.¹⁴ Sie wurde durch § 15 Abs. 2 Abschn. II Ziff. 36 EGZGB mit Wirkung vom 1. Januar 1976 aufgehoben, da die in ihr enthaltenen Regelungen durch das ZGB ersetzt bzw. weiterentwickelt wurden.

Die Beendigung von Bodennutzungsverhältnissen

Beendigung durch Vereinbarung der Vertragspartner und Kündigung

Nach § 314 Abs. 1 ZGB kann das Nutzungsverhältnis durch eine Vereinbarung der Vertragspartner beendet werden. Der Nutzungsberechtigte kann auch das Nutzungsverhältnis kündigen (§ 314 Abs. 2 ZGB). Die Anwendung dieser Rechtsvorschriften ist bisher ohne Probleme verlaufen.

Der das Grundstück Überlassende kann nach § 314 Abs. 3 Satz 1 ZGB das Nutzungsverhältnis kündigen, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen. Die Kündigung bedarf gemäß § 314 Abs. 4 Satz 1 ZGB der Schriftform. Eine solche Beendigung des Nutzungsverhältnisses ohne Anrufung des Gerichts ist jedoch dann nicht zulässig, wenn die Bodenfläche in Ausübung des Nutzungsrechts mit einem Wochenendhaus oder einer Garage bebaut wurde (§ 314 Abs. 3 Satz 2 ZGB). Sie ist ebenfalls nicht zulässig, wenn der derzeitige Nutzungsberechtigte eine solche Baulichkeit vom früheren Nutzer übernommen hat (§ 296 Abs. 2 ZGB) und diese Baulichkeit noch erhalten ist.^{15**}

Wird einer zulässigen Kündigung vom Nutzungsberechtigten nicht innerhalb einer angemessenen Zeit widersprochen, führt die Kündigung mit dem Ablauf der Kündigungszeit ohne Prüfung der dafür geltend gemachten