

Umstände zur Beendigung des Nutzungsvertrags. Widerspricht der Nutzungsberechtigte der Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit während der Kündigungsfrist und räumt er die Bodenfläche nicht, dann kann der Überlassende Räumungsklage erheben. Das Gericht muß prüfen, ob die vom Eigentümer angegebenen Gründe nach § 314 Abs. 3 ZGB die Beendigung des Nutzungsverhältnisses rechtfertigen.

Beendigung durch Aufhebungsklage

Hat der Nutzungsberechtigte in Ausübung seines Nutzungsrechts ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet, kann das Nutzungsverhältnis vom Überlassenden gegen den Willen des Nutzungsberechtigten nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden (§ 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB). Der Errichtung eines Wochenendhauses oder einer Garage durch den derzeitigen Nutzer steht es gleich, wenn dieser eine solche Baulichkeit vom früheren Nutzer übernommen hat. In derartigen Fällen ruft eine Kündigung keinerlei Rechtswirkungen hervor, so daß es auch keines Widerspruchs dagegen bedarf.

Eine gerichtliche Aufhebung des Nutzungsverhältnisses ist "nur aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen, insb. aus den in § 314 Abs. 3 ZGB genannten, zulässig.

Wird vom Überlassenden dargelegt, daß der Nutzungsberechtigte seine Pflichten wiederholt gröblich verletzt, andere Nutzungsberechtigte erheblich belästigt oder sich auf andere Weise gemeinschaftsstörend verhalten hat, so ist der Sachverhalt gründlich aufzuklären und dabei auch zu prüfen, ob eine Beendigung des rechtswidrigen Zustandes durch andere Maßnahmen als durch Beendigung des Nutzungsverhältnisses erreicht werden kann.¹⁶

Zahlreicher sind jedoch Klagen auf Aufhebung des Nutzungsverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs (§ 314 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 3 Satz 3 ZGB). An die Gründe, die die Aufhebung eines Nutzungsverhältnisses an einem Erholungsgrundstück wegen dringenden Eigenbedarfs rechtfertigen, sind zwar nicht die gleichen Anforderungen zu stellen, wie dies bei Klagen wegen dringenden Eigenbedarfs an Wohnraum (§ 122 ZGB) der Fall ist.¹⁷ Jedoch sind auch bei der Aufhebung von Bodenutzungsverhältnissen die Interessen des Nutzungsberechtigten und die des Grundstückseigentümers gegeneinander abzuwägen.¹⁸ Dabei ist auch das Erholungsbedürfnis minderjähriger Kinder der Vertragspartner mit einzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.^{16*}

Bei der Interessenabwägung kann es zugunsten eines Eigenbedarf geltend machenden Käufers eines Grundstücks ins Gewicht fallen, daß der verklagte Nutzer von einer ihm gebotenen Gelegenheit zum Erwerb des Grundstücks keinen Gebrauch gemacht hat, obwohl er unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, hierzu in der Lage gewesen wäre. Dieser in der Mietrechtsprechung entwickelte Grundsatz²⁶ ist auch in Verfahren wegen Eigenbedarfs an zur Erholung genutzten Bodenflächen (§ 314 Abs. 3 Satz 3 ZGB) zu beachten.

Wenn der Eigentümer eines Grundstücks dieses ohne gerechtfertigten Grund an einen Dritten verkauft und dieser in Kenntnis dessen, daß das Grundstück zur Zeit bereits von einem anderen am Kauf Interessierten Bürger genutzt wird, einen Kaufvertrag abschließt, dann kann für die Interessenabwägung allein der Umstand des Eigentums nicht ausschlaggebend sein.²¹

In dieser Entscheidung hat das Oberste Gericht außerdem dargelegt, daß dringende Eigenbedarfsgründe dann besonderes Gewicht haben, wenn der Eigentümer die Grundstücksfläche zum Bau eines Eigenheims benötigt". Wird dringender Eigenbedarf mit einer solchen Begründung geltend gemacht, muß sich das Gericht darüber Gewißheit verschaffen, daß dem Kläger die gemäß §§ 3 f. der VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen — EigenheimVO — vom 31. August

1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) erforderliche Zustimmung zur Errichtung des Eigenheims erteilt wird.^{22*}

In der gesellschaftlichen Wertung ist jedoch der beabsichtigte Bau eines Wochenendhauses zum Zwecke der Erholung durch den Grundstückseigentümer der Errichtung eines Eigenheims nicht gleichzusetzen.²⁸ In dieser Entscheidung wurde auch ausgesprochen, daß bei Klagen wegen Aufhebung eines Nutzungsverhältnisses an einer Bodenfläche wegen Eigenbedarfs des Grundstückseigentümers gemäß § 174 Abs. 2 ZPO prinzipiell alle Kosten dem Kläger aufzuerlegen sind, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse der Prozeßparteien dies nicht als unzumutbar erscheinen lassen. Dies entspricht der Rechtsprechung bei Klagen auf Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen wegen dringenden Eigenbedarfs.²⁴

Macht der Überlassende Eigenbedarf an einer relativ großen Grundstücksfläche geltend, so ist zu prüfen, ob er das angestrebte Ziel (Erholung auf dem eigenen Grundstück bzw. Errichtung eines Eigenheims) auch auf einem Teil der umstrittenen Fläche erreichen und dem Nutzungsberechtigten der andere Teil der Fläche belassen werden kann. Erscheint dies möglich, so ist dem Überlassenden anzuraten, einen Hilfsantrag dahin zu stellen, daß eine Abänderung des Nutzungsvertrags gemäß § 78 Abs. 1 ZGB und die Herausgabe eines Teils der genutzten Bodenfläche beantragt wird.²⁵

Aus § 37 Satz 3 ZGB ist herzuleiten, daß eine Klage auf Aufhebung oder Änderung des Nutzungsverhältnisses über eine in Miteigentum stehende Bodenfläche nur von allen Miteigentümern gemeinsam erhoben werden kann. Ist ein Miteigentümer nicht zur Klageerhebung bereit, dann kann der andere Miteigentümer durch gerichtliche Entscheidung klären lassen, ob dessen Verpflichtung zur Klageerhebung besteht. Dieser für Mietaufhebungsklagen entwickelte Grundsatz²⁶ gilt auch für Klagen auf Aufhebung oder Änderung von Nutzungsverhältnissen an Bodenflächen.

Weiterbestehen des Nutzungsverhältnisses beim Tod eines Vertragspartners

Das vertragliche Recht zur Nutzung einer Bodenfläche als Kleingarten, zur Erholung oder Freizeitgestaltung stellt ein dem Wesen des persönlichen Eigentums entsprechendes Recht i. S. des § 23 Abs. 1 Satz 2 ZGB dar. Deshalb geht dieses Recht beim Tod des Nutzers gemäß §§ 362, 363 Abs. 1 ZGB auf dessen Erben über.²⁷

Das Nutzungsrecht geht jedoch dann nicht auf die Erben des Nutzers über, wenn der Nutzungsvertrag gemäß § 312 Abs. 2 ZGB aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen nur für die Lebenszeit des Nutzers abgeschlossen worden ist. Das ist insbesondere bei Kleingärten der Fall, die vom Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter an seine Mitglieder gegeben werden. In diesen Fällen ist das Nutzungsverhältnis eng mit der Mitgliedschaft zu dieser Organisation verknüpft, so daß beim Tod des Nutzers gemäß den Festlegungen im Nutzungsvertrag auch das Nutzungsverhältnis am Kleingarten endet.

Dagegen ist § 125 ZGB, wonach beim Tode des Mieters einer Wohnung dessen im Haushalt lebende Familienangehörige in den Mietvertrag eintreten können, auf Nutzungsverhältnisse an Bodenflächen nicht anwendbar. § 125 ZGB bezweckt, beim Tod des Mieters einer Wohnung dessen Haushaltsangehörigen das Grundrecht auf Wohnraum (Art. 37 der Verfassung) zu gewährleisten. Die Nutzung eines Grundstücks zur Erholung hat keine so weitgehende soziale Bedeutung wie die Nutzung von Räumen zum Wohnen. Deshalb ist § 125 ZGB auf Nutzungsrechtsverhältnisse an Bodenflächen auch nicht entsprechend anwendbar. Das vertragliche Recht zur Nutzung der Bodenfläche geht vielmehr auf die gesetzlichen oder testamentarischen Erben des verstorbenen Nutzungsberechtigten über. Damit wird gewährleistet, daß insbesondere dem Erholungsbe-