

## Fragen und Antworten

*Kann ein Nutzungsverhältnis über eine Bodenfläche vom Überlassenden durch Kündigung beendet werden, wenn sich das Nutzungsverhältnis auch auf ein Wochenendhaus, ein Zimmer für Erholungszwecke oder eine Garage erstreckt?*

Ein durch Vertrag begründetes Nutzungsverhältnis an einer als Kleingarten oder zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzten Bodenfläche wird nach § 314 ZGB beendet. Hat der Nutzer in Ausübung seines vertraglichen Nutzungsrechts ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet (§ 313 Abs. 2 ZGB), dann kann das Nutzungsverhältnis gemäß § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB gegen seinen Willen nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden. Eine vom Überlassenden ausgesprochene Kündigung ist ohne rechtliche Wirkung.

Das gleiche gilt, wenn der Nutzungsberechtigte das Wochenendhaus oder die Garage von einem früheren vertraglichen Nutzer übernommen hat. Diese Übernahme kann seit dem Inkrafttreten des ZGB am 1. Januar 1976 nur in der durch § 296 Abs. 2 ZGB geregelten Weise erfolgen (vgl. Fragen und Antworten, in: NJ 1982, Heft 3, S. 125).

Für die gerichtliche Entscheidung über die Aufhebung eines solchen Nutzungsverhältnisses gelten die in § 314 Abs. 3 ZGB genannten Kriterien. Diese ist danach nur aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen, insbesondere bei gröblichen Pflichtverletzungen des Nutzers oder bei dringendem Eigenbedarf des Überlassenden, möglich (vgl. OG, Urteil vom 12. November 1976 - 2 OZK 19/76 - NJ 1977, Heft 3, S. 90; OZG Bd. 15 S. 70).

Unklarheiten bestehen zuweilen darüber, ob das Nutzungsverhältnis gegen den Willen des Nutzungsberechtigten auch dann nur durch eine gerichtliche Entscheidung beendet werden kann, wenn der Nutzungsberechtigte gemäß dem Nutzungsvertrag befugt ist, außer der Bodenfläche auch ein dem Überlassenden gehörendes Wochenendhaus, ein darin befindliches Zimmer für Erholungszwecke oder eine dem Überlassenden gehörende Garage zu nutzen.

Bei der Beantwortung dieser Frage ist davon auszugehen, daß die Nutzung der Bodenfläche und der darauf befindlichen, im Eigentum bzw. in der Rechtsträgerschaft des Überlassenden stehenden Baulichkeit (des Wochenendhauses oder der Garage) bzw. die Nutzung der Bodenfläche und des Zimmers jeweils auf einem einheitlichen Rechtsverhältnis beruht. Zu beachten ist auch, daß ein auf unbestimmte Zeit oder für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum begründetes Mietverhältnis über ein Wochenendhaus, ein Zimmer für Erholungszwecke oder über eine Garage gegen den Willen des Mieters nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden kann, und zwar nur dann, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag oder die Rechte anderer Mieter gröblich verletzt hat oder wenn dringender Eigenbedarf des Vermieters besteht. Daraus folgt, daß die Kündigung eines Mietverhältnisses über ein Wochenendhaus, ein Zimmer für Erholungszwecke oder eine Garage durch den Vermieter gesetzlich ausgeschlossen ist und keine Rechtswirkung hervorruft (vgl. § 129 i. V. m. §§ 120 Abs. 1, 121, 122 ZGB).

In Anlehnung an diese Vorschriften kann derjenige, der auf Grund eines Nutzungsvertrags eine Bodenfläche nebst einem dem Überlassenden gehörenden Wochenendhaus, einem darin befindlichen Zimmer für Erholungszwecke oder nebst einer dem Überlassenden gehörenden Garage nutzt, in bezug auf die Beendigung seines Nutzungsverhältnisses nicht ungünstiger gestellt werden als ein Bürger, der auf der Grundlage eines Mietvertrags eine solche Baulichkeit bzw. ein Zimmer für Erholungszwecke nutzt.

Daraus ergibt sich, daß ein vertragliches Nutzungsverhältnis über eine Bodenfläche, auf der sich ein Wochenendhaus befindet, gegen den Willen des Nutzungsberechtigten nur bei Vorliegen gesellschaftlich gerechtfertigter Gründe durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden kann, wenn sich die Baulichkeit im Eigentum oder in der Rechtsträgerschaft des Überlassenden befindet und ebenfalls Gegenstand des Nutzungsvertrags ist. Dies folgt aus der entsprechenden Anwendung des § 314 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 3 ZGB (vgl. OG, Urteil vom 23. Mai 1978 - 2 OZK 12/78 - NJ 1978, Heft 8, S. 360; OZG Bd. 15 S. 210).

Das gleiche gilt für die Beendigung von Nutzungsverhältnissen durch den Überlassenden gegen den Willen des Nutzungsberechtigten, wenn dieser gemäß dem Nutzungsvertrag neben der Bodenfläche auch ein Zimmer für Erholungszwecke in einem dem Überlassenden gehörenden Wochen-

endhaus bzw. eine Garage nutzt, die Eigentum des Überlassenden ist.

Eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses durch den Überlassenden hat in solchen Fällen keine rechtliche Wirkung.

*Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn trotz des Bestehens eines Nutzungsvertrags ein weiterer Nutzungsvertrag über dieselbe Bodenfläche mit einem anderen Bürger oder Betrieb geschlossen wird?*

Ein Nutzungsvertrag, der zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung über eine Bodenfläche abgeschlossen wird, bedarf der Schriftform und in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen der staatlichen Genehmigung (§ 312 Abs. 1 ZGB).

Aus § 313 Abs. 1 ZGB folgt, daß beim Vorliegen eines rechtswirksamen Nutzungsvertrags der Nutzungsberechtigte gegenüber dem Überlassenden (dem Rechtsträger, Eigentümer oder staatlichen Verwalter des Grundstücks) einen Anspruch auf Verschaffung des berechtigten (rechtsmangelfreien) Besitzes an der betreffenden Bodenfläche und auf Einräumung der Nutzungsbefugnis daran hat. Wurde dem Nutzungsberechtigten der Besitz an der vertraglich überlassenen Bodenfläche eingeräumt, dann ist der Überlassende nicht mehr Besitzer (vgl. dazu auch Lehrbuch Zivilrecht, Teil 1, Berlin 1981, S. 147 ff.). Der Überlassende kann demzufolge, den Besitz an dieser Fläche auch nicht mehr einem Dritten übertragen.

Schließt der Rechtsträger, Eigentümer oder staatliche Verwalter eines Grundstücks über eine Bodenfläche, die sich bereits im berechtigten Besitz eines Nutzungsberechtigten befindet, über diese Fläche einen weiteren Nutzungsvertrag, dann kann er dem im zuletzt geschlossenen Vertrag als Nutzer vorgesehenen Partner weder den rechtmäßigen Besitz noch die Befugnis zur Nutzung der Bodenfläche verschaffen. Ein gutgläubiger Erwerb der Besitz- und Nutzungsbefugnis von einem nicht zur Übertragung dieser Befugnisse berechtigten Bürger oder Betrieb ist weder im ZGB noch in anderen Rechtsvorschriften vorgesehen und daher nicht möglich.

Deshalb wird der im zweiten Nutzungsvertrag als Nutzer vorgesehene Partner auch dann nicht berechtigter Besitzer der Bodenfläche, wenn er diese im Einverständnis mit deren Rechtsträger, Eigentümer oder staatlichen Verwalter tatsächlich in Besitz nimmt und ihm erst danach bekannt wird, daß bereits ein anderer Bürger oder Betrieb auf Grund eines vorher geschlossenen Nutzungsvertrags die Fläche in Besitz genommen hat. Die Besitz- und Nutzungsbefugnis dieses Bürgers oder Betriebes geht weder durch den Abschluß eines weiteren Nutzungsvertrags noch durch eine etwaige Inbesitznahme der Bodenfläche durch den im zweiten Vertrag als Nutzer vorgesehenen Vertragspartner unter, sondern besteht weiter.

Der Rechtsträger, Eigentümer oder staatliche Verwalter des Grundstücks kann somit dem in einem weiteren Nutzungsvertrag als Nutzer vorgesehenen Vertragspartner den berechtigten Besitz an der Bodenfläche nicht verschaffen. Der weitere Nutzungsvertrag ist daher bereits bei dessen Abschluß auf eine vom Rechtsträger, Eigentümer oder staatlichen Verwalter des Grundstücks nicht erfüllbare (unmögliche) Leistung gerichtet und deshalb nach § 68 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB nichtig.

Falls der in dem später geschlossenen Nutzungsvertrag als Nutzer vorgesehene Partner die Bodenfläche in Besitz genommen und damit dem im zuerst geschlossenen Nutzungsvertrag genannten Nutzer den Besitz entzogen hat, ist er unberechtigter Besitzer geworden. Dem nach dem ersten Nutzungsvertrag zum Besitz berechtigten Nutzer stehen die sich aus § 33 Abs. 2 und 3 ZGB ergebenden Herausgabeansprüche auch gegenüber einem solchen unberechtigten Besitzer zu. Aus dieser Rechtsvorschrift folgt allgemein, daß ein zum Besitz einer Sache berechtigter Bürger oder Betrieb von einem unrechtmäßigen Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen kann.

Um den Abschluß mehrerer Nutzungsverträge über dieselbe Bodenfläche und daraus resultierende Streitigkeiten und eventuelle Schadenersatzansprüche zu vermeiden, sollten insbesondere solche Rechtsträger und staatliche Verwalter, die Teilflächen größerer Grundstücke zur vertraglichen Nutzung an Bürger vergeben, eine genaue Übersicht über die von ihnen abgeschlossenen Nutzungsverträge führen.