

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein  
BGHR:                   ja  
-----

DDR:LPGG § 18 Abs. 2 Buchst. h F: 2. Juli 1982;  
EGBGB 1986 Art. 232 § 4 a Abs. 2 (Vertragsmoratorium)  
i.d.F. des RegVBG v. 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182)

Die LPG durfte in Ausübung ihres Nutzungsrechts in Abstimmung mit den Räten der Städte und Gemeinden auch größere Flächen durch Hauptnutzungsvertrag dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) zur Weiterverpachtung an Kleingärtner überlassen. Ein solcher Vertrag gibt dem Rechtsnachfolger des VKSK und seinen Untergliederungen sowie dem Kleingärtner bis zum 31. Dezember 1994 ein Recht zum Besitz gegenüber dem Eigentümer.

BGH, Urt. vom 4. Februar 1994 - V ZR 247/92 - BezG Frankfurt (Oder)  
KrG Bernau

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 247/92

URTEIL

Verkündet am:  
4. Februar 1994  
K a n i k ,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Bezirksgerichts Frankfurt (Oder) vom 23. September 1992 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines im Beitrittsgebiet gelegenen Grundstücks, das sein Vater durch Nutzungsvertrag vom 13. November 1954 der LPG "E. H. " zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen hatte. Nach Ziff. 6 des Vertrages bedurfte eine andere Art der Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.

Durch einen am 26. Mai 1988 auf unbefristete Zeit abgeschlossenen "Hauptnutzungsvertrag" zwischen dem Rat der Gemeinde E. und der LPG einerseits sowie dem Rechtsvorgänger des Beklagten, dem Verband der K. , S. und K. (VKSK) - Kreisvorstand B. -M. -, andererseits wurde diesem neben anderen Flächen auch das



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



Grundstück des Klägers teilweise zum Zwecke der kleingärtnerischen Bodennutzung überlassen.

Mit Schreiben vom 24. September 1990 kündigte der Kläger der LPG gegenüber den Nutzungsvertrag vom 13. November 1954. Ungeachtet dessen begann der Beklagte im Jahr 1991 mit der Vermessung, Parzellierung und Erschließung des ihm überlassenen Grundstücksteils zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung im Rahmen der Kleingartenanlage "A. A. B. " sowie mit der Errichtung von Bungalows.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten die Räumung und Herausgabe der überlassenen Grundstücksfläche. Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben, das Bezirksgericht hat sie abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision, mit der der Kläger seinen Klageantrag weiterverfolgt. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, daß dem Beklagten aufgrund des Hauptnutzungsvertrages vom 26. Mai 1988 ein Recht zur kleingärtnerischen Nutzung des Grundstücks zustehe. Die LPG "E. H. " sei gemäß § 18 Abs. 2 Buchst. h LPG-Gesetz zum Abschluß dieses Vertrages berechtigt gewesen, weil ihr das Grundstück aufgrund der Verordnung über die einheitliche Bewirtschaftung landwirtschaftli-

cher Nutzflächen durch die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 20. Januar 1955 (GBI I S. 97) vom Rat des Kreises zur genossenschaftlichen Bodennutzung überlassen worden sei und diese Nutzung gesetzlichen Schutz genossen habe. Die Kündigung des Klägers vom 24. September 1990 habe keine Wirkung entfaltet. Das Nutzungsverhältnis sei vielmehr nach § 20 a Nr. 1 BKleingG in das bundesdeutsche Recht übergeleitet worden. Die Voraussetzungen einer Kündigung nach §§ 7 ff BKleingG seien weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich.

Dies hält der Revision im Ergebnis stand.

## II.

Der Kläger kann als Eigentümer von dem Beklagten nicht Räumung und Herausgabe des Grundstücks verlangen, weil dem Beklagten ein Recht zum Besitz zusteht (§ 986 BGB).

Durch das während des Revisionsverfahrens am 25. Dezember 1993 in Kraft getretene Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrens-Beschleunigungsgesetz - RegVBG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182) ist Art. 232 EGBGB durch die Einfügung von § 4 a (Vertrags-Moratorium) dahingehend geändert worden, daß ein aufgrund von § 18 LPG-Gesetz vom 2. Juli 1982 (GBI I S. 443) in der vor dem 1. Juli 1990 geltenden Fassung zwischen der LPG und einer der dort genannten Stellen abgeschlossener Vertrag über die kleingärtnerische Nutzung land- und forstwirtschaftlich nicht genutzter Boden-

flächen dem Nutzer auch dem Eigentümer gegenüber ein - bislang nicht bestehendes - Recht zum Besitz bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 gewährt. Dieses Moratorium soll sicherstellen, daß der Nutzer eines Grundstücks aufgrund eines mit der LPG und/oder einer staatlichen Stelle abgeschlossenen Vertrages gemäß § 312 ZGB das Grundstück dem Eigentümer nicht deswegen herausgeben muß, weil der Vertrag ihm gegenüber keine Wirkung entfaltet hat (vgl. BGHZ 121, 88 = NJW 1993, 859 und Senatsurt. v. 8. Oktober 1993, V ZR 156/92, WM 1994, 119, 121) und das der LPG durch § 18 des LPG-Gesetzes vom 2. Juli 1982 eingeräumte, die Rechte des Eigentümers umfassend und dauernd ausschließende Nutzungsrecht mit Wirkung vom 1. Juli 1990 durch § 7 des Gesetzes über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der DDR vom 28. Juni 1990 (GBI I S. 483) aufgehoben worden ist. Zum Besitz berechtigt ist jetzt sowohl der unmittelbare Besitzer (Kleingärtner), der das Grundstück aufgrund eines Vertrages mit dem VKSK oder einer seiner Gliederungen nutzt, als auch dieser "Zwischenpächter", der mit der LPG und/oder einer staatlichen Stelle einen Hauptnutzungsvertrag abgeschlossen hat. Dies ergibt sich aus dem Zusammenhang der Absätze 2, 3 und 6 des genannten Vertrags-Moratoriums. Denn auch der "Zwischenpächter" gilt als Nutzer im Sinne des Absatzes 2, selbst wenn er die Fläche einzelnen Kleingärtnern zur unmittelbaren Nutzung überlassen hat.

Das Vertragsmoratorium ist als nunmehr geltendes Recht der revisionsgerichtlichen Beurteilung zugrunde zu legen (MünchKomm-ZPO/Walchshöfer § 549 Rdn. 11). Die darin aufgestellten Voraussetzungen eines gesetzlichen Besitzrechts liegen vor.

Der Rechtsvorgänger des Beklagten hat mit der LPG "E. H. " und dem Rat der Gemeinde E. zum Zwecke der kleingärtnerischen Bodennutzung - wirksam - einen Hauptnutzungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertragsschluß erfolgte auch aufgrund von § 18 LPG-Gesetz (Art. 232 EGBGB § 4 a Abs. 2) und mit einer staatlichen Stelle (Abs. 3).

Das Grundstück war der LPG vom Staat zur unentgeltlichen Nutzung übergeben worden. Nach der Verordnung über die einheitliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 20. Januar 1955 (GBI I S. 97) waren private landwirtschaftliche Grundstücke, die sich - wie hier aufgrund des Vertrages vom 13. November 1954 - in der Nutzung von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften befanden, diesen vom Rat des Kreises zur kostenlosen Nutzung zu übergeben. Die Bestimmung wurde später sinngemäß in § 9 des LPG-Gesetzes vom 3. Juni 1959 (GBI I S. 577) übernommen. Nach § 9 Abs. 2 dieses Gesetzes war über die Übergabe ein Protokoll aufzunehmen. Daß solche Protokolle auch tatsächlich angefertigt worden wären, ist in der Praxis bisher nicht bekannt geworden (Mayer, AgrarR 1993, 38). Das Fehlen solcher Protokolle ändert jedoch nichts daran, daß nunmehr der Staat der LPG die von ihr bereits bewirtschafteten, im Eigentum Dritter stehender Flächen zur unentgeltlichen Nutzung überlassen hat. Denn nach § 2 der Verordnung vom 20. Januar 1955 ist er als Rat des Kreises anstelle der LPG in die zwischen dem Grundstückseigentümer und der LPG abgeschlossenen Pacht- oder Nutzungsverträge eingetreten. Dies hatte zur Folge, daß der Privateigentümer seinen Boden nunmehr auf Dauer dem Staat zur gesellschaftlichen Nutzung

überlassen mußte und ihn nicht mehr zur Individualnutzung zurückfordern konnte (Arlt, Rechte und Pflichten der Genossenschaftsbauern, 1965, S. 278). Wurde das Land entsprechend der Zielsetzung in § 1 der Verordnung vom 20. Januar 1955 bereits von der LPG bewirtschaftet, so war eine förmliche Übergabe entbehrlich, weil der Rat des Kreises keine andere Möglichkeit hatte, als die Flächen im Interesse einer einheitlichen Bewirtschaftung den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zur Verfügung zu stellen.

Ohne Erfolg macht die Revision auch geltend, die LPG "E. H. " sei nach § 18 Abs. 2 Satz 1 Buchst. h LPG-Gesetz 1982 nicht berechtigt gewesen, den Hauptnutzungsvertrag abzuschließen, weil der Rechtsvorgänger des Beklagten nicht zu den darin genannten Institutionen gehöre.

Die LPG war unter anderem auch verpflichtet, die Arbeits- und Lebensbedingungen in der sozialistischen Gemeinschaft zu verbessern. Sie hatte in diesem Zusammenhang mit den Räten der Städte und Gemeinden beispielsweise den gemeinsamen Einsatz von Kräften und Mitteln zur Verbesserung der Naherholung zu vereinbaren (Musterstatut LPG (P) v. 28. Juli 1977 (GBI Sonderdruck Nr. 937) Ziff. 57 Abs. 4; Kommentar, 1980 S. 181). Sollte die LPG zu diesem Zweck größere Flächen mit Zustimmung der zuständigen staatlichen Organe zur kleingärtnerischen Bodennutzung zur Verfügung stellen, so war nur der VKSK berechtigt, diese Grundstücke zwecks Weiterverpachtung an Kleingärtner zu pachten (§ 4 Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und die Kleintierzucht vom 3. Dezember 1959, GBl I 1960, S. 1; Arlt/Rohde, Bodenrecht, 1967, S. 526). Dies rechtfertigt es,

die als demokratische Massenorganisation bezeichnete juristische Person (§§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Verordnung v. 3. Dezember 1959, aaO) als eine sozialistische Einrichtung im Sinne der genannten Vorschrift anzuerkennen. Anderenfalls hätte eine im Interesse der Verbesserung des Ferien- und Erholungswesens und einer effektiven Bodenbewirtschaftung erforderliche Überlassung von genossenschaftlich verwalteten Flächen zur Weiterverpachtung an Kleingärtner es erfordert, daß die LPG den Boden erst dem Staat zur Nutzung überträgt, damit dieser ihn dann dem VKSK überläßt. Dies wäre aber ein unnötiger Umweg gewesen, wenn - wie hier - die zuständige Genehmigungsbehörde mit der Überlassung einverstanden war und der Rat der Gemeinde auf seiten der LPG mit als Vertragspartner aufgetreten ist.

Einer solchen Auslegung steht nicht entgegen, daß in § 18 Abs. 2 Satz 2 die Sparten des VKSK eigens als mögliche Nutzer erwähnt sind. Denn dort geht es um einen anderen, spezielleren Tatbestand, nämlich die zeitweilige Überlassung von durch die LPG nicht sinnvoll nutzbaren Kleinstflächen. Die Sparten des VKSK sind dort nur deswegen beispielhaft hervorgehoben, weil - neben Einzelpersonen - nur sie sinnvollerweise als Nutzer in Betracht kamen (Arlt/Krauß, Komm. zum LPG-Gesetz, 1985, S. 65).

Ist der Beklagten nach alledem aufgrund des von ihm mit der LPG "E. H. " abgeschlossenen Hauptnutzungsvertrages auch dem Kläger gegenüber zum Besitz berechtigt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Schneider