

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

#### **auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Roland Claus und der Fraktion der PDS – Drucksache 14/5482 –**

#### **Sicherung der Rechtsstellung der Kleingärtner und ihrer Organisationen im Beitrittsgebiet**

Nach dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland hat sich der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) zum 31. Dezember 1990 aufgelöst. Die Untergliederungen des VKSK übten in der Deutschen Demokratischen Republik die Funktion des Zwischenpächters zwischen den Grundstückseigentümern und den kleingärtnerischen Nutzern aus. Im weiteren Verlauf der Entwicklung konstituierten sich aus diesen Untergliederungen unterschiedliche kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisationen. Es entstand nunmehr die Frage, ob diese Organisationen mit den Untergliederungen des VKSK identisch sind, ob sie deren Rechtsnachfolger sind oder ob sie mit ihnen in keinem rechtlichen Zusammenhang stehen. Diese Frage ist unmittelbar verbunden mit der Frage nach dem rechtlichen Schicksal der Vertragsbeziehungen zwischen den Grundstückseigentümern und den die Funktion des Zwischenpächters ausübenden VKSK-Untergliederungen sowie zwischen den Zwischenpächtern und den einzelnen Kleingärtnern. Die Dimension des Problems geht daraus hervor, dass es im Jahr 2000 in den fünf neuen Bundesländern etwa 10 250 Kleingartenvereine gab. In einem Teil der Fälle ist die Frage gegenstandslos geworden, weil inzwischen neue Pachtverträge zwischen den Grundstückseigentümern und den Organisationen der Kleingärtner abgeschlossen wurden. Nach mehr als zehn Jahren deutscher Einheit verbleiben jedoch viele Fälle, in denen Rechtsunsicherheit besteht und erhebliche Beunruhigung bei den Betroffenen entstanden ist. In Gerichtsentscheidungen wurde die Existenz von vertragsrechtlichen Beziehungen zwischen Grundstückseigentümern und den kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisationen verneint.

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde (BDG) und der Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer (VKSG) haben in Stellungnahmen „Gefährdung des Kleingartenwesens in den neuen Ländern – dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ und „Sicherung der Rechte der Kleingärtner und ihrer Organisationen in den neuen Bundesländern“ darauf hingewiesen, dass in Gerichtsentscheidungen die vor dem 3. Oktober 1990 von den VKSK-Untergliederungen geschlossenen Kleingartenpachtverträge als aufgelöst behandelt werden. Die Stellungnahmen liegen den Bundesministerien für

Justiz und für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vor. Der BDG macht auf ein Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 29. November 2000 aufmerksam, in welchem das Bestehen vertraglicher Beziehungen zwischen Grundstückseigentümern und Zwischenpächtern verneint wurde. Der VKSG hält die Rechtslage in den Fällen für unklar, in denen es nicht zum Abschluss neuer Zwischenpachtverträge gekommen ist. Er befürchtet die Gefährdung auch des Besitz- und Nutzungsrechts der Kleingärtner selbst.

1. Ist der Bundesregierung bekannt, dass durch Gerichtsentscheidungen das Bestehen von Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümern und kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisationen verneint und damit das Besitzrecht der Zwischenpächter als auch der Kleingärtner in Frage gestellt wird?

Folgt die Bundesregierung diesen Rechtsauffassungen?

Wenn nein, welche Rechtsauffassung vertritt die Bundesregierung?

Der Bundesregierung ist bekannt, dass in zwei Fällen Amtsgerichte und in einem Fall ein Landgericht Entscheidungen gefällt haben, nach denen sich die Nachfolgeorganisationen des ursprünglichen Zwischenpächters gegenüber einem Herausgabeanspruch des Grundstückseigentümers nicht auf ein Recht zum Besitz berufen können, weil es wegen fehlender Rechtsnachfolge an dem Vertrags Eintritt der Nachfolgeorganisation mangelt. Demgegenüber hat ein Oberlandesgericht trotz festgestellter Ungereimtheiten bei der Umwandlung der Kleingartenorganisation die Rechtsnachfolge angenommen (OLG Naumburg; Urteil vom 11. Januar 2001 – 7 U 132/99). Die Entscheidung enthält wesentliche, die Rechtsposition der Zwischenpächter stärkende Ausführungen zum Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben, wenn nach langer Zeit der Duldung der Nutzung heute die Legitimation des Zwischenpächters angezweifelt wird, sowie zu Fragen der konkludenten Übertragung der Vertragsverhältnisse.

Der Bundesregierung ist dagegen keine Entscheidung bekannt, wonach dem Grundstückseigentümer gegen nutzende Kleingärtner ein Anspruch auf Herausgabe des unmittelbaren Besitzes zugesprochen wurde.

Die Bundesregierung hat Entscheidungen der unabhängigen Gerichte nicht zu bewerten.

2. Was gedenkt die Bundesregierung zu unternehmen, um die Rechte der Kleingärtner und ihrer kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisationen im Beitrittsgebiet zu sichern?

Teilt die Bundesregierung die Auffassung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer, dass dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht und eindeutige gesetzliche Regelungen erforderlich sind?

Nach Auffassung der Bundesregierung kann aus den vorliegenden gerichtlichen Entscheidungen ein dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf nicht hergeleitet werden.

Soweit befürchtet werden könnte, dass sich der mögliche Wegfall der Zwischenpachtverhältnisse im Einzelfall störend auf die Strukturen der kleingärtnerischen Nutzungsverhältnisse auswirken könnten, besteht die Möglichkeit, eventuellen Schwierigkeiten mit dem vorhandenen rechtlichen Instrumentarium entgegenzuwirken. Der Grundstückseigentümer kann nach § 4 Abs. 3 Bundeskleingarten-gesetz verpflichtet werden, die Verwaltung der Kleingartenanlage einer Klein-

gartenorganisation zu übertragen. Dies ist insbesondere dann zulässig, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist.

Der Gefahr, dass in Folge des Wegfalls des Zwischenpachtverhältnisses auch das – unmittelbare – Besitzrecht der Kleingärtner entfällt, kann durch eine analoge Anwendung von § 10 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz begegnet werden, die den Fortbestand der einzelnen Nutzungsverhältnisse sichert.

Nach dieser Vorschrift tritt der Grundstückseigentümer in die Verträge mit den einzelnen Kleingärtnern ein, wenn er den Zwischenpachtvertrag wegen pflichtverletzenden Verhaltens des Zwischenpächters kündigt. Die Vorschrift bezweckt, eine Verschlechterung der Rechtsposition des Kleingärtners bei von ihm nicht zu vertretenden Fehlverhalten des Zwischenpächters zu verhindern und sicherzustellen, dass Kleingärtner, die ihre vertraglichen Pflichten erfüllen, ihre Rechte nicht verlieren. In den angesprochenen Fällen geht es nicht im eigentlichen Sinne um ein Fehlverhalten des Zwischenpächters, das letztlich ursächlich für eine Vertragsbeendigung bzw. den fehlenden Vertragseintritt der Nachfolgeorganisation ist. Der Sachverhalt ist aber insoweit durchaus vergleichbar, als die misslungene Rechtsnachfolge allein vom Zwischenpächter zu vertreten ist, so dass die Interessenlage hier identisch ist. Auch hier fällt der Zwischenpächter weg, ohne dass der schutzwürdige Kleingärtner dies zu vertreten hatte oder beeinflussen konnte. Der Schutzzweck der Vorschrift gebietet nach Ansicht der Bundesregierung eine analoge Anwendung.

3. Hält die Bundesregierung zur Lösung des Problems eine Ergänzung des § 8 Abs. 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz durch einen Satz 2 für geeignet, der lauten könnte:

„Zwischenpächter im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist – ungeachtet der Auflösung des VKSK zum 31. Dezember 1990 und anderer organisatorischer Veränderungen nach dem 2. Oktober 1990 – diejenige kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation, die tatsächlich als Partner in den Unterpachtverhältnissen mit den einzelnen Kleingärtnern fungiert hat.“

Wenn nein, welche andere gesetzgeberische Lösung des Problems hält die Bundesregierung für geeignet?

Nach Auffassung der Bundesregierung bedarf es keiner gesetzlichen Regelung (siehe die Antwort auf Frage 2).

Ungeachtet dessen ist der Vorschlag nach Auffassung der Bundesregierung zur Problemlösung nicht geeignet. Es ist denkbar, dass trotz einer wirksam vollzogenen Umwandlung gegen den Willen der Beteiligten eine andere Kleingartenorganisation – rechtswidrig – „als Partner in den Unterpachtverhältnissen mit den einzelnen Kleingärtnern fungiert hat“. Der Vorschlag würde in diesen Fällen „den Falschen“ zum Zwischenpächter machen.

Auch besteht die Gefahr, dass mit der vorgeschlagenen Regelung weitere, nicht beabsichtigte Nebenfolgen durch die „Heilung“ der Rechtsnachfolge hervorgerufen werden. Zu befürchten ist, dass die „geheilte“ Nachfolge über die vertraglichen Beziehungen der Organisation in Bezug auf die Grundstücksnutzung hinaus auf weitere Rechtsbeziehungen der – alten – Organisation „durchschlägt“, die mit dem Anliegen in keiner Beziehung stehen und praktisch neu gestaltet werden würden.

Schließlich wäre § 8 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht der richtige Standort für eine eventuelle gesetzliche Regelung. Die Vorschrift regelt den Eintritt des Grundstückseigentümers in einen zu DDR-Zeiten durch einen Dritten

geschlossenen Vertrag (Absatz 1). In Absatz 2, den der Regelungsvorschlag als Anknüpfung wählt, wird bestimmt, dass der Grundstückseigentümer in einen mit dem Zwischenpächter geschlossenen Vertrag eintritt, wenn der Dritte mit diesem den Vertrag eingegangen war. Inhalt der Vorschrift ist also die Rechtsstellung des Grundstückseigentümers, nicht die des Zwischenpächters. Zwischenpachtverhältnisse gab es nicht nur im Bereich der kleingärtnerischen Nutzung, sondern auch im Bereich von Wochenendhaussiedlungen, von Garagengemeinschaften und anderen Gemeinschaften von Bürgern nach den §§ 266 ff. des Zivilgesetzbuches der DDR. Die isolierte Regelung der Existenz eines Zwischenpachtverhältnisses im Kleingartenbereich in § 8 SchuldRAnpG ist deshalb auch aus rechtssystematischen Gründen abzulehnen.