



Anlage zum Protokoll
vom 04.12.2002
verkündet am 04.12.2002

...
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

des Kreisverbandes der Garten- und Siedlerfreunde O... e.V.,
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden ...,

Beklagten und Berufungsklägers,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin ... -

g e g e n

die Stadt O...,
vertreten durch den Bürgermeister ...,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ... -

hat der 3. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts unter Mitwirkung

des Richters am Oberlandesgericht ...,
des Richters am Oberlandesgericht ... und
des Richters am Landgericht ...

auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 2002

für **R e c h t** erkannt:

- I. Die Berufung des Beklagten gegen das am 13. Dezember 2001 verkündete Urteil des Landgerichts Neuruppin - 2 O 125/01 - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Feststellungsausspruch lautet:

Es wird festgestellt, dass der Beklagte gegenüber der Klägerin hinsichtlich der von den Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ in O... genutzten – nachfolgend im Einzelnen bezeichneten – Flurstücke kein Recht zum Besitz hat:

- a) Kleingartensparte „Z...“, Flur 30 von O..., Flurstücke 67/1, 67/3, 67/6, 67/11, 67/12, 67/13, 67/15, 67/17, 67/18, 67/21, 67/23, 67/25, 67/26, 67/27, 67/29, 67/30, 67/31, 67/34, 67/35, 67/37, 67/41, 67/44, 67/46, 67/49, 67/52, 67/53, 67/54, 67/57, 67/58, 67/59, 67/63, 67/65, 67/66, 67/69, 67/70, 67/77, 67/78, 67/79, 67/81, 67/82, 67/83, 67/84, 67/88, 67/89, 67/92, 67/93, 67/94, 67/96, 67/100, 67/101, 67/105, 67/109, 67/110, 67/112, 67/115, 67/116, 67/118, 67/119, 67/120, 67/121, 67/124, 67/126, 67/127, 67/129, 67/130, 67/133, 67/134, 67/135, 67/136, 67/139, 67/140, 67/141, 67/142, 67/143, 67/144, 67/149, 67/150, 67/153, 67/154, 67/155, 67/156, 67/163, 67/164, 67/165, 67/166, 67/167, 67/171;
- b) Kleingartensparte „H...“, Flur 30 von O..., Flurstücke 63/2, 63/3, 63/4, 63/7, 63/9, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/21, 63/24, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/31, 63/33, 63/35, 63/36, 63/39, 63/41, 63/43, 63/50, 63/51, 63/54, 63/55, 63/56, 63/57, 63/58, 63/59, 63/60, 63/62, 63/63, 63/64, 63/66, 63/67, 63/68, 63/71, 63/72, 63/73, 63/74, 63/75, 63/77, 63/80, 63/81, 63/82, 63/83, 63/84, 63/85, 63/89, 63/90, 63/91, 63/92, 63/93,
- c) Kleingartensparten „A...“ und „A... H...“, Flur 4 von S..., Flurstück 206/4.

- II. Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen dem Beklagten zur Last.

- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet. Als Sicherheit genügt die schriftliche unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, einer sonstigen, dem Einlagensicherungsfonds angeschlossenen Bank mit Sitz im Inland oder einer öffentlich-rechtlichen Sparkasse in Deutschland.

- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d

Die Prozessparteien streiten darum, ob der Beklagte zum Besitz und zur Nutzung von gemeindeeigenen Grundstücksflächen berechtigt ist, auf denen sich Kleingartenanlagen befinden.

Der Klägerin, einer Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts, gehören in O... verschiedene Liegenschaften, auf denen die Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ betrieben werden. Die Grundstücke standen früher im „Eigentum des Volkes“ und befanden sich in der Rechtsträgerschaft des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) der ehemaligen DDR. Der Oberfinanzpräsident der Oberfinanzdirektion Cottbus – Vermögenszuordnungsstelle F... – hat durch Bescheide vom 04., 06. und 07. April, 16. und 17. Mai, 08. August 2000 sowie 01. Juni 2001 mit Wirkung zum 03. Oktober 1990 festgestellt, dass die Klägerin – vorbehaltlich privater Rechte Dritter – gemäß Art. 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages Eigentümerin der Immobilien geworden sei.

Der Beklagte, ein eingetragener Verein, der sich als Rechtsnachfolger des VKSK-Kreisverbandes O... versteht, erhält aus – teilweise durch ihn selbst abgeschlossenen Kleingartenpachtverträgen – von den jeweiligen Parzellennutzern Entgelte. Für 1996 vereinnahmte er von den Kleingärtnern den maximal zulässigen Pachtzins in Höhe von DM 0,1104 pro m² und Jahr. Die Kleingartenanlagen haben folgende Nutzflächen: „H...“ 58.076 m², „A...“ 5.501 m² und „A... H...“ 6.700 m². Die Größe der Kleingartensparte „Z...“ ist zwischen den Prozessparteien streitig.

Die Klägerin, die vom Beklagten in erster Linie die Auskehr des für 1996 eingezogenen Pachtzinses verlangt, hat vorgetragen, sie sei seit dem 03. Oktober 1990 Eigentümerin der streitgegenständlichen Flächen. Der Beklagte habe jedenfalls aufgrund grober Fahrlässigkeit verkannt, dass es sich bei ihm nicht um einen Rechtsnachfolger des VKSK handle. Die Kleingartensparte „Z...“ nutze eine Gesamtfläche von 89.591 m². Das Flurstück 67/40 sei erst am 05. Dezember 2000 verkauft worden; im Jahre 1996 habe der Beklagte auch von dem Kleingärtner E... S... den Pachtzins vereinnahmt.

Die Klägerin hat beantragt,

- a) den Beklagten zu verurteilen, an sie DM 17.649,43 nebst 8,42 % Zinsen ab 09. Februar 2001 zu zahlen,

b) festzustellen, dass der Beklagte betreffend der Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ in O... gegenüber der Klägerin kein Recht zum Besitz hat,

hilfsweise,

festzustellen, dass ein Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten betreffend der Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ in O... nicht besteht.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hat eingewandt, die Klägerin habe das Eigentum an den Liegenschaften erst mit der Vermögenszuordnung im April/Mai 2000 erworben. Er – der Beklagte – sei Generalpächter der Bodenareale; die Klägerin habe ihn – vor und nach dem 03. Oktober 1990 bis zur Klageerhebung – als Zwischenpächter anerkannt. Das höchstzulässige Nutzungsentgelt könne die Klägerin schon deshalb nicht verlangen, weil sie selbst keine Pachtzinsanpassungserklärungen abgegeben habe. Die Gesamtfläche der Kleingartenanlage „Z...“ betrage lediglich 88.390 m². Das 990 m² große Flurstück 67/40 sei von der Klägerin an E... S... veräußert worden. Das Flurstück 67/129 habe statt 885 m² nur eine Größe von 863 m². Die des Flurstücks 67/130 betrage nicht 854 m², sondern 655 m².

Mit dem angefochtenen Urteil, das beiden Parteien – jeweils zu Händen ihrer erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten – am 15. Januar 2002 zugestellt worden ist und auf das hiermit wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Landgericht der Zahlungsklage im Umfange von DM 17.625,03 nebst näher bezeichneter Zinsen sowie dem Feststellungshauptantrag stattgegeben. Ein Recht des Beklagten zum Besitz der streitgegenständlichen Flächen im Sinne von § 986 BGB sei, so hat die Zivilkammer begründend ausgeführt, nicht ersichtlich. Er habe insbesondere nicht die Stellung eines Generalpächters inne. Soweit der VKSK als damaliger Rechtsträger der Liegenschaften mit den Kleingärtnern Nutzungsverträge abgeschlossen habe, könne in diese allenfalls die Klägerin als neue Eigentümerin eingetreten sein. Ein Zwischenpachtverhältnis im Sinne des § 8 SchuldRAnpG habe nicht bestanden. Es gebe auch keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass zwischen den Parteien durch schlüssiges Verhalten ein Hauptpachtvertrag zustande gekommen sei. Zwischenpächter hätte der Beklagte zudem nur mit Zustimmung der einzelnen Kleingärtner werden können, woran es ebenfalls fehle. Der Zahlungsanspruch der Klägerin folge aus § 988 BGB. Ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis habe zwischen den Prozessparteien schon im Jahre 1996 bestanden. Der Eigentumserwerb der Klägerin beruhe unmittelbar auf Art. 22 Abs. 1 des Eini-

gungsvertrages; die Zuordnungsbescheide hätten lediglich deklaratorische Bedeutung. Seinerzeit sei der Beklagte auch mittelbarer Besitzer des Flurstücks 67/40 gewesen; der Verkauf habe – nach dem insoweit unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin – erst am 05. Dezember 2000 stattgefunden. Als rechtsgrundloser Besitzer müsse der Beklagte die in Form des Pachtzinses gezogenen Nutzungen herausgeben. Bei der Berechnung der Höhe sei von 159.647 m² Gesamtfläche auszugehen; die Klägerin habe den Einwand des Beklagten, dass die Flurstücke 67/129 und 67/130 zusammen 221 m² kleiner seien, nicht widerlegt.

Der Beklagte hat am 15. Februar 2002 mit anwaltlichem Schriftsatz Berufung eingelegt und sein Rechtsmittel nach antragsgemäßer Verlängerung der Begründungsfrist – bis zum 26. April 2002 – mittels eines an diesem Tage beim Brandenburgischen Oberlandesgericht eingegangenen Anwaltsschriftsatzes begründet. Unter Wiederholung und Vertiefung seines bisherigen Vorbringens trägt er insbesondere Folgendes vor:

Die Zivilkammer habe nicht berücksichtigt, dass von der Klägerin unbestritten behauptet worden sei, schon seit dem 23./24. Juni 1992 habe festgestanden, dass es sich bei sämtlichen Grundstücken, deren Rechtsträger der VKSK gewesen sei, um kommunales Finanzvermögen handele. Obwohl der Klägerin bereits ab 1992 bekannt gewesen sei, dass sie rückwirkend zum 03. Oktober 1990 Eigentümerin würde, habe sie mit ihm – dem Beklagten – ständig in Kontakt gestanden, alle die Kleingartenflächen betreffenden Planungs- und sonstigen Probleme mit ihm abgestimmt und eine Diskussion über den Abschluss eines Generalpachtvertrages geführt. Ihm sei – jedenfalls aufgrund jahrelanger stillschweigender Duldung – die vollständige Verwaltung der Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 3 BKleingG überlassen worden. Deshalb könne die Klägerin nach Treu und Glauben zumindest für die Vergangenheit keinen Pachtzins mehr verlangen.

Folge man der Auffassung des Landgerichts, wonach zwischen den Prozessparteien kein Hauptpachtverhältnis bestehe und die Klägerin selbst in die Kleingartenpachtverträge mit den Nutzern eingetreten sei, könne er – der Beklagte – ebenfalls nicht mit Erfolg in Anspruch genommen werden. In diesem Falle hätte die Klägerin einen direkten Zahlungsanspruch gegen die Kleingärtner. Dies gelte auch für das streitgegenständliche Jahr 1996, wenn nicht bereits Verjährung eingetreten sei, was ausdrücklich geltend gemacht werde. Er – der Beklagte – sähe sich dann jedoch berechtigten Rückforderungsansprüchen der Parzellennutzer ausgesetzt und könne deshalb nicht mit schuldbefreiender Wirkung an die Klägerin leisten.

Es sei allerdings nicht zutreffend, dass zwischen den Prozessparteien keine Rechtsbeziehung bestehe. Als Rechtsträger habe der VKSK eine eigentümerähnliche Stellung gehabt, die stärker gewesen sei als bei Existenz eines entsprechenden Pachtvertrages. Diese Rechtsposition habe er – der Beklagte – übernommen; hierzu gehöre ein Anspruch gegen die Klägerin auf Abschluss von Generalpachtverträgen. Dieser folge auch aus § 4 Abs. 3 BKleingG, weil die Klägerin ihm – dem Beklagten – die Verwaltung der streitgegenständlichen Grundstücke übertragen habe, die im Flächennutzungsplan als dauerhaftes Kleingartengebiet ausgewiesen seien.

Der Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen mit der Maßgabe, dass der Feststellungsantrag folgendermaßen präzisiert wird:

Es wird festgestellt, dass der Beklagte hinsichtlich der von den Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ in O... genutzten Flurstücke gemäß den Anlagen K3 (Z...), insoweit mit Ausnahme des Flurstücks 6740, Blatt 615, mit 990 m², K37 (H...) und K63 (A... und A... H...) kein Recht zum Besitz hat.

hilfsweise:

Es wird festgestellt, dass ein Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten betreffend die von den Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ in O... genutzten Flurstücke gemäß den Anlagen K3 (Z...), insoweit mit Ausnahme des Flurstücks 6740, Blatt 615, mit 990 m², K37 (H...) und K63 (A... und A... H...) nicht besteht.

Sie verteidigt – ihr erstinstanzliches Vorbringen ebenfalls wiederholend und vertiefend – das angefochtene Urteil. Dabei trägt sie vor, das Landgericht habe zutreffend angenommen, dass der Beklagte weder Rechtsnachfolger des VKSK geworden sei noch eigene Vertragsbeziehungen mit ihr – der Klägerin – begründet habe. Vertragliche Bindungen seien durch die Zusammenarbeit der Parteien im Kleingartenbeirat nicht entstanden. Sie – die Klägerin – habe dem Beklagten auch nicht die Verwaltung der Grundstücke überlassen; vielmehr habe sich dieser entsprechende Rechte angemaßt. Dem habe sie erst mit Nachdruck entgegenzutreten können, als bestandskräftige Zuordnungsbescheide vorlagen. Die Zahlungen der Kleingärtner an den Beklagten lasse sie als solche gelten; dieser sei von den Parzellennutzern auch zu keiner Zeit auf Rückzahlung in Anspruch genommen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der bisherigen Prozessgeschichte wird ergänzend auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, auf die Terminprotokolle beider Instanzen, auf die angefochtene Entscheidung und auf den übrigen Akteninhalt Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Für das Berufungsverfahren sind gemäß § 26 Nr. 5 Satz 1 EGZPO n.F. die am 31. Dezember 2001 geltenden Vorschriften der Zivilprozessordnung weiter anzuwenden; die mündliche Verhandlung, auf die das angefochtene Urteil verkündet wurde, ist vor dem Stichtag – dem 01. Januar 2002 – geschlossen worden. Das Rechtsmittel des Beklagten ist nach altem Recht zulässig. Es wurde von ihm insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet (§§ 516 ff. ZPO a.F.). Auch im Übrigen ergeben sich keine Zulässigkeitsbedenken. Der Beklagte hat zwar nicht ausdrücklich erklärt, dass er die landgerichtliche Entscheidung lediglich im Umfange seiner Beschwer anfechten will. Dies ergibt sich jedoch ohne Weiteres konkludent aus dem Gesamtzusammenhang. Bei der Auslegung von Prozesshandlungen – insbesondere von Klage- und Rechtsmittelanträgen – ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung, der sich der Senat angeschlossen hat, davon auszugehen, dass die Verfahrensbeteiligten im Zweifel dasjenige wollen, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und ihrer recht verstandenen Interessenlage entspricht (vgl. BGH, Urt. v. 08.11. 1988 - VI ZR 117/88, BGHR ZPO vor § 1/Rechtsmittel Beschwer 5; Beschl. v. 08.10.1991 - XI ZB 6/91, BGHR ZPO § 577 Auslegung 1; ferner Zöller/Greger, ZPO, 22. Aufl., Vor § 128 Rdn. 25). Danach möchte der Beklagte im Streitfall mit seiner Berufung offensichtlich – ebenso wie in der Vorinstanz – erreichen, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird. Soweit sie schon im ersten Rechtszug – hinsichtlich eines kleineren Teilbetrages von DM 24,40 nebst anteiliger Zinsen – erfolglos geblieben ist, besteht für ihn weder Grund noch Anlass, das Urteil des Landgerichts anzufechten. Auch aus den Berufungsgründen ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass dies dennoch beabsichtigt war.

II. In der Sache selbst bleibt die Berufung jedoch erfolglos. Das Landgericht hat der Klage im zuerkannten Umfange zu Recht stattgegeben. Die Klägerin kann gemäß § 818 Abs. 1 i.V.m. § 988 BGB die Auskehr des Pachtzinses vom Beklagten verlangen, den er für das Jahr 1996 von den Kleingärtnern der Sparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ für

die Nutzung der gemeindeeigenen Grundstücksflächen in O... vereinnahmt hat. Ein dauerndes Leistungsverweigerungsrecht im Sinne des § 222 Abs. 1 BGB a.F. (§ 214 Abs. 1 BGB n.F.) steht dem Beklagten nicht zu. Er war gegenüber der Klägerin auch zu keiner Zeit zum Besitz der im Tenor näher bezeichneten Flurstücke berechtigt. Im Einzelnen gilt Folgendes:

A. Der Feststellungshauptantrag der Klägerin ist zulässig. Einer gesonderten Prüfung des Feststellungsinteresses bedarf es, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, im Streitfall nicht; es handelt sich um eine Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO. Der Antrag ist auch hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO; die Klägerin hat – auf einen entsprechenden Hinweis des Senats – klargelegt, dass sich ihr Feststellungsbegehren auf in den Anlagen K3, K37 und K63 zu ihrem Schriftsatz vom 25. Juni 2001 im Einzelnen aufgeführte Flurstücke bezieht, die von den O...er Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ genutzt werden. Soweit in das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30. Oktober 2002 – von der Klägerin genehmigt – die Bezeichnung Kleingartensparte „H...“ aufgenommen wurde, handelt es sich um eine offenbare Unrichtigkeit, die die Zulässigkeit des Feststellungsantrages nicht berührt und nach den bereits oben erörterten Grundsätzen – wie geschehen – im Wege der Auslegung berichtigt werden kann. Da die Neufassung des Antrages durch die Klägerin in der Berufungsverhandlung allein dazu diente, ihr Klagebegehren durch die Angabe der einzelnen Flurstücke zu präzisieren und eine Änderung des Sachvortrags damit nicht verbunden gewesen ist, war ferner davon auszugehen, dass die Klägerin weiterhin – ebenso wie in der Vorinstanz – die Feststellung der fehlenden Besitzberechtigung des Beklagten ihr gegenüber erreichen möchte.

B. Zwischen den Prozessparteien besteht – nach wie vor – ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Sinne des § 985 BGB.

1. Die Klägerin war bereits im Jahre 1996 Eigentümerin der streitgegenständlichen Grundstücke.

a) Dafür sprechen zunächst die von ihr in Kopie eingereichten Zuordnungsbescheide der Vermögenszuordnungsstelle F... des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Cottbus. Danach wurde die Eigentumsfeststellung – vorbehaltlich privater Rechte Dritter – jeweils mit Wirkung zum 03. Oktober 1990 getroffen. Hierbei handelt es sich um Verwaltungsakte, mit denen die präjudizielle öffentlich-rechtliche Vorfrage abschließend beantwortet wurde, welcher Teil der öffentlichen Hand wann nach dem materiellen Vermögenszuordnungsrecht

die Liegenschaften erhalten hat, auf denen die Kleingartenanlagen „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ betrieben werden. Ob die Verwaltungsakte rechtmäßig ergangen sind oder mit Erfolg angefochten werden können, hat der Senat nicht zu prüfen (vgl. dazu Hüßtege in Thomas/Putzo, ZPO, 24. Aufl., GVG § 13 Rdn. 25). Vom Landgericht wurde allerdings zu Recht darauf hingewiesen, dass den Zuordnungsbescheiden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 VZOG keine rechtsgestaltende Wirkung zukommt; der Vermögensübergang als solcher ist – unabhängig davon – nach materiellem Recht spätestens mit dem 03. Oktober 1990 eingetreten.

b) Dafür, dass an den Bodenflächen private Rechte Dritter bestehen, ist nichts ersichtlich. Aus dem Sachvortrag der Prozessparteien ergeben sich diesbezüglich keinerlei Anhaltspunkte. Vielmehr befanden sich die Grundstücke danach früher im „Eigentum des Volkes“; als Rechtsträger fungierte der VKSK. Das Institut der Rechtsträgerschaft ist – ebenso wie das des Volkseigentums – mit dem Wirksamwerden des Beitritts der ehemaligen DDR zur Bundesrepublik Deutschland ersatzlos weggefallen (vgl. BGHZ 136, 212, 219; BGH, Urt. v. 09.01.1998 - V ZR 263/96, ZOV 1998, 129 = VIZ 1998, 259). Angesichts dessen stellt sich hier lediglich die Frage, welcher Teil der öffentlichen Hand diese Vermögenswerte zu Eigentum erhalten hat. Da die streitgegenständlichen Liegenschaften nicht bestimmten Verwaltungsaufgaben dienten, sondern schon seinerzeit zum Betrieb von Kleingartenanlagen genutzt wurden, handelte es sich bei ihnen um Finanzvermögen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages. Auf dieser Vorschrift beruhen auch die Zuordnungsbescheide der Vermögenszuordnungsstelle F... des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Cottbus.

2. Der Beklagte war und ist Besitzer der Grundstücksflächen im Sinne des Gesetzes. Eine Vindikationslage kann auch im Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem mittelbaren Besitzer bestehen (vgl. Jauernig, BGB, 9. Aufl., § 985 Rdn. 5 und Vor § 987 Rdn. 4; Palandt/Bassenge, BGB, 60. Aufl., § 985 Rdn. 11 f.). Mittelbarer Besitz liegt vor, wenn dem Besitzer die unmittelbare Sachherrschaft durch eine andere Person vermittelt wird, die ihm gegenüber als Nießbraucher, Pfandgläubiger, Pächter, Mieter, Verwahrer oder in einem ähnlichen – keine soziale Abhängigkeit begründenden – Verhältnis auf Zeit zum Besitz berechtigt oder verpflichtet ist (§ 868 BGB; arg. e c. § 855 BGB; vgl. Jauernig, § 854 Rdn. 3; Palandt/Bassenge aaO, § 868 Rdn. 1). Im Streitfall verfügt nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten inzwischen eine erhebliche Anzahl der Kleingärtner – ungefähr 40 bis 50 % – über neue Pachtverträge, die mit ihm selbst abgeschlossen worden sind. Soweit er Rechte aus den ursprünglich vom VKSK begründeten Altnutzungsvereinbarungen wahrnimmt, liegen – falls

nicht mittlerweile auch insofern durch konkludentes Handeln neue Pachtverträge abgeschlossen worden sind – zumindest ähnliche Verhältnisse im Sinne des § 868 BGB vor. Als Besitzmittlungsverhältnis genügt ein vermeintliches Rechtsverhältnis, aus dem sich für den unmittelbaren Besitzer ein von dem anderen Teil abgeleitetes zeitweiliges Nutzungsrecht ergeben soll (vgl. Palandt/Bassenge aaO Rdn. 6). Ob ein entsprechendes Recht auch im Verhältnis zum Eigentümer besteht, spielt in diesem Zusammenhang keine entscheidende Rolle.

3. Der Beklagte ist – wie das Landgericht zutreffend angenommen hat – gegenüber der Klägerin nicht zum Besitz der streitgegenständlichen Bodenflächen berechtigt.

a) Aus der Rechtsposition, die der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter früher innehatte, kann der Beklagte nichts für sich herleiten.

(1) Vom Beklagten wurden keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich ergibt, dass er kraft Gesetzes – etwa infolge Umwandlung – Rechtsnachfolger des VKSK geworden ist. Nach § 2 Abs. 1 der DDR-Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und die Kleintierzucht vom 03. Dezember 1959 (DDR-GBl. 1960 I S. 1) waren sowohl der Zentralvorstand als auch die Bezirks- und Kreisverbände sowie die Orts- und Betriebssparten des Verbandes juristische Personen. Welche davon die Rechtsträgerschaft an den streitgegenständlichen Immobilien innehatte, wurde vom Beklagten nicht dargetan. Zu dem Ergebnis, dass er nicht die Rechtsnachfolge des VKSK-Kreisverbandes O... angetreten hat, ist der Senat bereits in einem anderen Rechtsstreit gekommen (OLG Brandenburg, Urt. v. 05.09.2001 - 3 U 38/00, Umdr. S. 4 f., n.v.). Der Sachverhalt, der hier zur Entscheidung unterbreitet wurde, gibt keinen Anlass für eine abweichende rechtliche Beurteilung. Es ist auch weiterhin nichts dafür ersichtlich, dass der Beklagte im Wege der Registrierung gemäß § 22 Abs. 1 und 2 des DDR-Gesetz über Vereinigungen vom 21. Februar 1990 (DDR-GBl. I S.75) aus einer rechtsfähigen Gliederung des VKSK hervorgegangen ist. Vielmehr spricht Einiges für die Annahme des Landgerichts, dass allenfalls die Klägerin als neue Grundstückseigentümerin – entsprechend dem in § 571 Abs. 1 BGB a.F. enthaltenen Rechtsgedanken – mit Wirkung vom 03. Oktober 1990 unmittelbar in die Altverträge mit den Kleingärtnern eingetreten ist.

(2) Unabhängig davon können sich für den Beklagten aus der ehemaligen Rechtsträgerschaft des VKSK auch deshalb keine Rechte ergeben, weil dieses Rechtsinstitut – wie bereits oben erörtert wurde – mit dem Wirksamwerden des Beitritts der ehemaligen DDR zur Bundesrepublik Deutschland ersatzlos weggefallen ist. Damit endete zugleich das quasidingli-

che Besitz- und Nutzungsrecht, das der VKSK zuvor an den hier streitgegenständlichen Liegenschaften hatte. Ein so genannter Hauptnutzungsvertrag, wie er früher im Regelfall abgeschlossen wurde (vgl. dazu Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl., § 20a Rdn. 19; Rohde/Hädrich, Bodenrecht, Kap. 9.2. [S. 225 ff.]; Stang, BKleingG, 2. Aufl., Einführung Rdn. 25 und § 20a Rdn. 4), existierte bezüglich der von den Kleingartensparten „Z...“, „H...“, „A...“ und „A... H...“ genutzten Areale nicht. Daher hätte der Beklagte, wie die Zivilkammer zutreffend angenommen hat, selbst dann nicht gemäß § 8 Abs. 2 SchuldRAnpG i.V.m. § 20b BKleingG Partei eines Zwischenpachtvertrages werden können, wenn er Rechtsnachfolger einer örtlichen Gliederung des VKSK gewesen wäre. Einen Rechtsanspruch auf Abschluss eines Generalpachtvertrages sieht das Gesetz – entgegen der Auffassung des Beklagten – ebenfalls nicht vor. Vielmehr kann eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die – wie die Klägerin – aufgrund materiellrechtlicher Vorschriften öffentliches Vermögen zugeordnet bekommen hat, grundsätzlich eigenverantwortlich entscheiden, ob und gegebenenfalls mit wem sie darüber Pachtverträge abschließt. Aus § 4 Abs. 3 BKleingG ergibt sich, wie später noch auszuführen sein wird, nichts Gegenteiliges.

b) Unter seiner eigenen Mitwirkung begründete oder sonst von ihm einforderbare Besitz- und Nutzungsrechte hat der Beklagte gegenüber der Klägerin an den Bodenflächen nicht.

aa) Ein ausdrücklicher oder gar förmlicher Generalpachtvertrag ist von den Prozessparteien unstreitig nicht abgeschlossen worden. Die Rechtstellung eines Zwischenpächters konnte der Beklagte – entgegen seiner Auffassung – auch nicht im Wege einer bloßen Anerkennung durch die Klägerin erlangen.

(1) Als Gebrauchsüberlassungsvereinbarung bedarf ein Zwischenpachtvertrag im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 BKleingG – ebenso wie die Pachtverträge mit den einzelnen Parzellennutzern oder ein Mietvertrag über Gewerberäume – eines bestimmten Mindestinhalts; zu den wesentlichen Vertragsbedingungen, über die sich beide Seiten wenigstens verständigen müssen, gehören insbesondere der Nutzungsgegenstand, das Nutzungsentgelt sowie die Dauer und die Parteien des Vertragsverhältnisses (zum Mietvertrag über Geschäftsräume vgl. BGH, Urt. v. 30.06. 1999 - XII ZR 55/97, BGHR BGB § 566 Satz 1 Schriftform 8; Urt. v. 07.07.1999 - XII ZR 15/97, BGHR BGB § 566 Satz 1 Schriftform 12; Urt. v. 29.09.1999 - XII ZR 313/98, NZM 2000, 36 = MDR 2000, 79). Zwar sind die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten für Pachtverträge über Kleingärten – speziell hinsichtlich der maximalen Höhe des Pachtzinses (§ 5 BKleingG) und der Vertragsdauer (§ 6 i.V.m. § 20a Nr. 1 BKleingG) – zum

Schutze der Kleingärtner eingeschränkt. Übereinstimmende Willenserklärungen – unter anderem zum Umfang des geschuldeten Pachtzinses und zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns – werden hierdurch aber nicht entbehrlich.

(2) Dem Vortrag des Beklagten können keine konkreten Anhaltspunkte dafür entnommen werden, dass sich zur rechtsgeschäftlichen Vertretung Befugte beider Seiten über den notwendigen Inhalt eines Hauptpachtvertrages verständigt haben.

Der Kleingartenbeirat ist – ausweislich seiner dem Senat in Kopie vorliegenden Geschäftsordnung vom 19. Februar 1996 (GA I 71 ff.) – offensichtlich in Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Aufgaben gebildet worden, die der Klägerin obliegen. Bei der Erarbeitung von Zwischenpachtverträgen sollte er – wie insgesamt – nur unterstützend tätig werden. Aus dem Umstand, dass die Klägerin den Beklagten in diesem Rahmen als Ansprechpartner angesehen hat, lässt sich nichts für die Ausgestaltung der privatrechtlichen Beziehungen der Parteien hinsichtlich der hier streitgegenständlichen Flurstücke herleiten. Bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist stets zwischen ihrem hoheitlichen und ihrem fiskalischen Handeln zu unterscheiden. Die Tatsache, dass zwischen den Prozessparteien mehrere Generalpachtverträge bestehen, die sich auf von anderen Kleingartensparten genutzte Liegenschaften beziehen, mag die Klägerin mit dazu bewogen haben, den Beklagten als Interessenvertreter der Kleingärtner in Fragen der städtebaulichen Entwicklung und des Kleingartenwesens zu hören und mit ihm zusammenzuarbeiten. Daraus folgt jedoch noch nicht das rechtsgeschäftliche Einverständnis damit, dass der Beklagte auch hinsichtlich weiterer Kleingartenanlagen die Aufgaben eines Zwischenpächters wahrnimmt.

Hinzu kommt, dass Verpflichtungserklärungen – wie sie unter anderem in Hauptpachtverträgen enthalten sind – nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Vorschriften grundsätzlich vom hauptamtlichen Bürgermeister der Klägerin und vom Vorsitzenden ihrer Gemeindevertretung zusammen unterzeichnet werden müssen, um verbindlich zu sein (§ 67 Abs. 2 BbgGO). Zumindest hätte aber ein in entsprechender Form ausdrücklich Bevollmächtigter der Klägerin mitwirken müssen (§ 67 Abs. 4 BbgGO). Dass sie im Kleingartenbeirat durch solche Personen vertreten war und diese auf den Abschluss eines Zwischenpachtvertrages mit der Beklagten über die streitgegenständlichen Bodenflächen gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, ist nicht ersichtlich. Aus den vom Beklagten in Kopie eingereichten Schreiben der Klägerin vom 18. April (GA I 153 ff.) und 15. Oktober 2002 (GA I 180 f.) ergibt sich lediglich, dass sie ihn als (mittelbaren) Besitzer (und Nutzer) auf Entrichtung der Ab-

fallgrundgebühr sowie Erfüllung der Reinigungspflicht und des Winterdienstes gemäß der entsprechenden Satzungen in Anspruch nehmen will. Hinsichtlich des Schreibens vom 18. April 2002 hat die Klägerin unwidersprochen vorgetragen, sie sei von den einzelnen Kleingartensparten wegen der Abfallgrundgebühr ausdrücklich an den Beklagten verwiesen worden. Soweit sie sich in diesem Zusammenhang auf § 5 Abs. 5 BKleingG beruft, erscheint es fraglich, ob sich daraus ein Anspruch auf Erstattung der Gebühren ergibt; vertragliche Beziehungen sind hierdurch zwischen den Parteien jedenfalls – entgegen der Auffassung des Beklagten – weder begründet noch bestätigt worden.

bb) Der Beklagte kann von der Klägerin auch nicht verlangen, dass sie mit ihm einen Generalpachtvertrag abschließt. Eine Grundlage hierfür ist insbesondere nicht in § 4 Abs. 3 BKleingG zu finden. Denn diese Vorschrift setzt gerade voraus, dass schon Kleingartenpachtverträge bestehen, wobei der Verpächter wesentlichen Verwaltungsaufgaben nicht in vollem Umfang nachkommt. Die Verpflichtung zur Übertragung der Verwaltung auf eine Kleingärtnerorganisation ist zudem öffentlich-rechtlicher Natur; ein Privater hat keinen Anspruch auf ihre Durchsetzung (vgl. Mainczyk aaO, § 4 Rdn. 41; Stang aaO, § 4 Rdn. 32 und 38). Darüber hinaus kommen als Rechtsformen der Übertragung vor allem der Auftrag und der Geschäftsbesorgungsvertrag in Betracht (vgl. Stang aaO Rdn. 35). Beide begründen bei der Verwaltung von Immobilien regelmäßig weder ein Besitz- noch ein Nutzungsrecht des Beauftragten beziehungsweise Geschäftsbesorgers. Vielmehr hat die als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisation dann nach Art einer Hausverwaltung zu verfahren. Sie ist deshalb – anders als es der Beklagte im Streitfall handhabt – nicht befugt, Einzelpachtverträge im eigenen Namen abzuschließen und sich selbst den Besitz durch die Kleingärtner vermitteln zu lassen.

C. Als rechtsgrundloser Besitzer steht der Beklagte nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, der sich der Senat angeschlossen hat, dem unentgeltlichen Besitzer im Sinne des § 988 BGB gleich (vgl. BGHZ 32, 76, 94 f.; 71, 216, 225 f.; 120, 204, 215). Er muss deshalb die von ihm vereinnahmten Nutzungsentgelte als mittelbare Sachfrüchte an die Klägerin herausgeben (§ 99 Abs. 3 i.V.m. § 100, § 818 Abs. 1 und § 988 BGB). Auszukehren hätte der Beklagte den erhaltenen Pachtzins im Übrigen selbst dann, wenn er als Beauftragter oder Geschäftsbesorger für die Klägerin tätig gewesen sein sollte; dann würde der Anspruch aus § 667 – ggf. i.V.m. § 675 – BGB a.F. folgen.

a) Der Einwand des Beklagten, dass er nicht mit schuldbefreiender Wirkung an die Klägerin leisten könne, weil er sich Rückforderungsansprüchen der Kleingärtner ausgesetzt

sehe, greift nicht durch. Sofern der Klägerin auch gegen die Nutzer einzelner Parzellen Entgeltansprüche zustehen sollten, sind die Kleingärtner und der Beklagte als Gesamtschuldner zu behandeln. Die Klägerin ist deshalb lediglich berechtigt, die Leistung insgesamt einmal zu fordern (§ 421 Satz 1 BGB). Zudem hat sie ausdrücklich erklärt, dass sie die Leistung der einzelnen Pächter an den Beklagten gelten lassen wolle; sie sind deshalb gemäß § 185 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 362 Abs. 2 BGB in jedem Falle von ihrer Zahlungsverpflichtung frei geworden.

b) Sämtliche Ansprüche sind, worauf die Klägerin zutreffend hingewiesen hat, nicht verjährt; für sie galt die dreißigjährige Regelverjährungsfrist nach § 195 BGB a.F. Die Klägerin handelt auch keineswegs treuwidrig, indem sie nunmehr vom Beklagten die Herausgabe des für 1996 vereinnahmten Pachtzinses verlangt. Der Beklagte konnte in keinem Falle davon ausgehen, dass er diese Einnahmen behalten darf. Selbst wenn ein Generalpachtvertrag bestanden hätte, wäre er hieraus zur Zahlung von Pachtzins verpflichtet gewesen. Aus seinem Vorbringen ergibt sich ferner, dass er auch keinerlei Dispositionen in dem Vertrauen getroffen hat, er werde hinsichtlich des Jahres 1996 nicht mehr in Anspruch genommen. Vielmehr ist seinen Vergleichsangeboten zu entnehmen, dass er mit Forderungen in Höhe von etwa DM 247.000,00 gerechnet und insoweit auch liquide Mittel bereitgestellt hat (GA I 88 und 97).

c) Insgesamt ergibt die Abrechnung für das Kalenderjahr 1996 folgendes Zahlenbild:

lfd. Nr.	Sparte	Preis in DM je m ²	Größe in m ²	Gesamtzins	
				in DM	in
1	Z...	0,1104	89.370	9.866,45	5.044,64
2	H...	0,1104	58.076	6.411,59	3.278,19
3	A...	0,1104	5.501	607,31	310,51
4	A... H...	0,1104	6.700	739,68	378,19
		zusammen	159.647	17.625,03	9.011,53

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; danach muss der Beklagte die Kosten des erfolglosen Rechtsmittels tragen, weil er es eingelegt hat. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des vorliegenden Urteils folgt aus § 708 Nr. 10 und § 711 Satz 1 ZPO a.F. Art und Höhe der Sicherheitsleistung sind gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 ZPO a.F. bestimmt worden.

IV. Die Revision war nicht zuzulassen. Für deren Zulässigkeit gilt im Streitfall das neue – am 01. Januar 2002 in Kraft getretene – Zivilprozessrecht (arg. e c. § 26 Nr. 7 Satz 1 EGZPO n.F.). Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO n.F. liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes als Revisionsgericht.

V. Der Gebührenstreitwert für die Berufungsinstanz beträgt gemäß § 3 1. Halbs. und § 5 1. Halbs. ZPO i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 1, § 14 Abs. 1 Satz 1 und § 16 Abs. 2 Satz 2 GKG 18.023,07 (DM 35.250,06). Davon entfallen je 9.011,53 (DM 17.625,03) auf den Feststellungs- und auf den Zahlungsausspruch. Der Wert beider war im Streitfall zu addieren, weil hier jedem selbständige Bedeutung zukommt.

...

...

...