36

[redacted]

LANDGERICHT BERLIN

Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer: 65 S 83/04 (61 S 474/01)
7 C 191/01 AG Pankow/Weißensee

verkündet am 02. April 2004

[redacted] Justizsekretärin

In dem Rechtsstreit

des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksa[redacted]n Berlin, [redacted]
[redacted]rlin,

Kläger und Berufungskläger,

- Prozeßbevollmächtigt[redacted]
Berlin –

gegen

[redacted]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: [redacted]

hat die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin, Littenstraße 12–17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 2004 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [redacted] und die Richterinnen am Landgericht [redacted] und [redacted] für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 19. September 2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee – 7 C 191/01 – wird auch im übrigen zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens und des Revisionsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß § 313a ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung des Klägers ist unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von Wohnlaubenentgelt für die Jahre 1997 bis 2001.

Die Voraussetzungen der §§ 18 Abs. 2, 20a Nr. 8 BKleingG liegen nicht vor, denn es kann unter Berücksichtigung des Revisionsurteils ohne weitere Beweisaufnahme davon ausgegangen werden, daß es sich bei der Anlage [redacted]cht um eine Kleingartenanlage handelt.

Nach dem Revisionsurteil ist – im Einklang mit der Rechtsauffassung der erkennenden Kammer in Parallelverfahren – geklärt, daß das Vorliegen einer Kleingartenanlage Vor-

aussetzung für die Anwendung der §§ 18 Abs. 2, 20a Nr. 8 BKleingG ist, daß es auf die vorherrschende Nutzung der Gesamtanlage am 3. Oktober 1990 ankommt, demgegenüber die Vertragsgestaltung in den Hintergrund rückt und daß der Umfang der Wohnnutzung zu berücksichtigen ist.

Bei der Anlage [redacted] kann jedoch nicht vom Vorliegen einer Kleingartenanlage zum 3. Oktober 1990 ausgegangen werden. Erforderlich hierfür ist, daß die kleingärtnerische Nutzung in der Anlage vorherrschend und daher für die rechtliche Einordnung der Gesamtanlage bestimmend war (BGH VIZ 2003, 538; ZOV 2000, 98, 100). Nach dem Revisionsurteil und auch nach der bisher vertretenen Ansicht der erkennenden Kammer muß bei der Beurteilung der Umfang der Bebauung in der Anlage mitberücksichtigt werden, weil nicht nur vereinzelte zum Wohnen geeignete Gebäude den Gesamtcharakter der Anlage dahingehend prägen können, daß eine kleingärtnerische Nutzung nicht mehr vorherrschend ist.

Dabei kommt es auf die vom Kläger eingereichten Wettbewerbsergebnisse nicht entscheidend an, denn hieraus läßt sich lediglich etwas über den Umfang des Obst- und Gemüseanbaus entnehmen. Die gärtnerische Nutzung ist im vorliegenden Fall jedoch nur in zweiter Linie bedeutsam, weil alleine die Anzahl der zum Wohnen geeigneten Häuser gegen den Charakter als Kleingartenanlage sprechen. Nach dem Revisionsurteil kann das Bestehen einer Kleingartenanlage nicht alleine am Umfang der gärtnerischen Nutzung beurteilt werden, sondern es müssen auch die Art, Größe und Ausstattung der auf den Parzellen befindlichen Baulichkeiten mitberücksichtigt werden.

Die Anzahl der zum dauerhaften Wohnen geeigneten Gebäude hat der Anlage allerdings bereits zum 3. Oktober 1990 Siedlungscharakter verliehen. Der erkennenden Kammer ist

aus einer Beweisaufnahme in einem Parallelverfahren (65 S 195/02) das Aussehen der Anlage aufgrund eines Ortstermins am 28. Februar 2003 bekannt und die Prozeßbevollmächtigten des hiesigen Verfahrens, die an dem Ortstermin teilgenommen haben, kennen das Ergebnis, das somit als offenkundige Tatsache im Sinne des § 291 ZPO eingeführt werden kann.

Dabei geht die erkennende Kammer davon aus, daß eine Wohnnutzung keine kleingärtnerische Nutzung ist. Wenn die Anlage durch die Anzahl der massiven Gebäude insgesamt eher den Eindruck einer Siedlung macht, steht dies zur kleingärtnerischen Nutzung im Widerspruch. Das BKleingG setzt voraus, daß die gärtnerische Nutzung im Vordergrund steht und verbietet bis auf wenige Ausnahmefälle das Wohnen auf dem Gelände. Das gesetzliche Leitbild der Bebauung sind nach § 3 Abs. 2 BKleingG Lauben einfacher Bauart mit einer Fläche bis zu 24 qm ohne Ent- und Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas- und Fernwärme, Telefon und Abwasser. Das bedeutet, daß durch den Bau und die Nutzung von Eigenheimen, deren Umfang über Einzelfälle hinausgeht, die gesamte Anlage den Charakter einer Kleingartenanlage verlieren kann (BGH VIZ 2003, 538; BGHZ 139, 235, 240).

Darüber hinaus ist es nach Auffassung der erkennenden Kammer nicht in erster Linie erheblich, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Wohnhaus tatsächlich zum Wohnen genutzt wird, denn wenn ein Eigentümer sein Haus nur sechs Monate im Jahr bewohnt, ändert dies nichts am Charakter des Hauses. Der Charakter eine Anlage wird nämlich weitgehend von Äußerlichkeiten bestimmt und der Umfang der tatsächlichen Nutzung beeinflusst den äußeren Anschein nur in zweiter Linie. Danach ist auch die Anzahl der Bewohner lediglich ein Indiz für den Charakter der Anlage, denn ebensowenig wie das Wohnen in einer Laube gegen eine Kleingartenanlage spricht, begründen leerstehende massive Wohnhäuser einen kleingärtnerischen Charakter. Auch der BGH hat im umge-

kehrten Fall – nämlich dem Bewohnen einer Laube im Sommer – es für die Anwendbarkeit des Kleingartenrechts für unschädlich angesehen, wenn es in Baulichkeiten erfolgt, die dem Bild einer Laube entsprechen (BGH LM Nr. 1 zu § 2 ErgG/KleingartenO).

Nach Auffassung des Revisionsurteils und auch der erkennenden Kammer kann die Einordnung einer Anlage nicht anhand einer rechnerisch exakten Qualifizierung vorgenommen werden. Die Charakterisierung der gesamten Anlage kann nicht von der Nutzung einer einzelnen Parzelle abhängen und der Übergang von verschiedenen Typen von Lauben zu Wohnhäusern ist im einzelnen fliessend. Mitbestimmend für das Gesamtbild ist auch der Charakter der übrigen nicht zum dauerhaften oder zeitweiligem Wohnen genutzen Parzellen, je nachdem wie verfestigt die Bebauung sich dort darstellt und schließlich auch die Gestaltung der Anlage (Zuschnitt der Grundstücke, Straßen, Versorgungsleitungen (vgl. auch BGH III ZR 246/03, Urt. v. 18. März 2004).

Die Bebauung der Anlage ist nach Ansicht der erkennenden Kammer derart verdichtet, daß die gesamte Anlage nicht mehr den Charakter einer Kleingartenanlage, sondern einer Siedlung aufweist. Nach der Beweisaufnahme im Parallelverfahren steht für die Kammer fest, daß in der Anlage [redacted] ein Anteil von massiven Gebäuden existiert, die dem kleingärtnerischen Charakter entgegenstehen. Die Kammer hat bei ihrer Ortsbegehung etwa 200 Parzellen näher angesehen, wobei sich die Parteien darüber einig waren, daß diese einen annähernd repräsentativen Ausschnitt aus der Gesamtanlage darstellten. Von diesen Parzellen waren nach dem äußeren Anschein 77 (38 %) mit einem massiven, zum ganzjährigen Wohnen geeigneten Gebäude bebaut, lediglich bei 102 und damit etwas mehr als der Hälfte der Parzellen war das Bauwerk nach Ansicht der erkennenden Kammer eine Laube, wobei auch diese zum großen Teil zum zeitweisen Bewohnen geeignet erschienen und die Größe von 24 qm überschritten. Dabei hat Kammer noch vor dem in dieser Sache ergangenen Revisionsurteil strengere Kriterien für die Beurteilung eines Gebäudes als

Wohnhaus angelegt. Als solche wurden nur Parzellen bewertet, die ersichtlich bewohnt, mit allen Versorgungsleitungen versehen und von der Gesamtanlage den Charakter eines Wohngrundstücks erfüllten. Der Bundesgerichtshof hält auch Gebäude für dem Kleingartencharakter entgegenstehende Wohnhäuser, die den baulichen Anforderungen der DDR an die Wohnnutzung genügen, auch wenn sie nicht beheizt werden können. Insoweit wären ein weiterer Teil der von der Kammer beim Ortstermin als Lauben gekennzeichneten Gebäude als Wohnhäuser zu qualifizieren.

Hiernach wird die Anlage [redacted] weitgehend von einer – auch vor dem 3. Oktober 1990 – vorhandenen Wohnnutzung geprägt. Ein Anteil von über einem Drittel der Parzellen ist mit massiven Wohnhäusern bebaut, die Anlage ist durch befahrbare und mit Namen versehenen Straßen erschlossen und die Parzellen weisen durchgehend die Größe von Wohngrundstücken auf. Die gesamte Anlage, mit der fast vollständigen Erschließung durch öffentliche Versorgung, mit Garagen auf fast allen Parzellen und dem innerhalb der Anlage gelegenen S-Bahnhof unterscheidet sich von einer Vorortsiedlung lediglich durch die wenig einheitliche Bebauung und die vereinzelt vorhandenen Parzellen mit klassischen Lauben von weniger als 24 qm.

Da die überwiegende Anzahl der Gebäude deutlich älter als 12 Jahre war, ist davon auszugehen, daß dieser Zustand bereits im Jahre 1990 bestand. Demgegenüber prägt es die Anlage nicht entscheidend, daß auf den Parzellen Beete und Obstbäume vorhanden sind, denn dies ist in Vorortsiedlungen ebenfalls durchaus üblich.

Der Eindruck der Kammer bestätigt sich auch durch den vorgetragenen Anteil der Dauerbewohner. Hiernach gab es im Jahre 1990 nach dem insoweit übereinstimmenden Vortrag beider Parteien einen Anteil von etwa 25 % Dauerbewohnern und weiteren 60 % Sommerbewohnern.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZPO. Die übrigen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 543 Abs. 2, 708 Nr. 10 analog, 713 ZPO. Die Kammer hat keine Veranlassung gesehen, die Revision erneut zuzulassen, weil die mit dem Fall zusammenhängenden Rechtsfragen umfassend geklärt sind und es für die Entscheidung ausschließlich auf tatrichterliche Wertungen ankommt.

[redacted]

Ausgefertigt

[redacted]