



**Verlinkter Beitrag der Internetfassung
der BRAFONA-Ausgabe 133, Januar/Februar 2008
Rubrik „Aus der Rechtspraxis“, S. 23**

Immobilien-Rechtsprechung mit forstwirtschaftlichem Bezug

Ein Überblick über Entscheidungen der Brandenburgischen Zivilgerichte 2006/07

In der Rückschau der beiden vergangenen Jahre haben die brandenburgischen Gerichte in einer Reihe von Verfahren unter Beteiligung der Landesforstverwaltung (LFV) Urteile gesprochen, die zur Klärung offener Rechtsfragen und damit zu mehr Rechtssicherheit insbesondere für das Land geführt haben. In den Verfahren wurde die Rechtsauffassung des Landes durch die Gerichte durchweg im Ergebnis bestätigt.

Z. T. wurde hierüber in den Ausgaben der BRAFONA auch schon (vorab) berichtet, wie z. B. über die Behandlung der Notwegerechte im Wald (s. *Stephan J. Bultmann*, „Notwegerechte der Grundstückseigentümer im Wald“, BRAFONA Nr. 119, Mai/Juni 2007, S. 21 f. und der Beitrag von *Rüdiger Legat* über „Aktuelle Gerichtsentscheidungen zur Kahlschlagsproblematik“, BRAFONA Nr. 131/132, Sept.–Dez. 2007, S. 39, wenn hier auch der Schwerpunkt auf den landeswaldrechtlichen Vorschriften liegt).

Von besonderem Interesse sind hier die immobilienrechtlichen Entscheidungen mit forstwirtschaftlichem Bezug, die bisher noch nicht veröffentlicht wurden. Soweit die Entscheidungen noch nicht rechtskräftig sind, wird das im Folgenden vermerkt.

1. Rechtsverlust an aufstockenden Waldbeständen

Das Landgericht Cottbus hatte mit Urteil vom 29.11.2006 (4 O. 349/05) über Bestand bzw. Verlust des Eigentums an aufstockenden Waldbeständen nach – zu DDR-Zeiten erfolgter – Einbringung der Waldflächen in die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) und Übertragung der Flächen an das Land Brandenburg zu entscheiden. Das Urteil ist rechtskräftig.

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 1988 hatte die Mutter des Klägers an den Rat der Stadt S. Waldflächen verkauft. In Ziffer 2 dieses Vertrages war folgender Passus aufgenommen: „Der auf den Grundstücken befindliche Waldbestand ist nicht Gegenstand dieses Vertrages“. In der Folgezeit hat das beklagte Land Brandenburg von der Stadt S. das Eigentum dieser Grundstücke übernommen. Die Landesforstverwaltung plant u. a., den auf der streitgegenständlichen Fläche aufstockenden Wald regulärer Forstwirtschaft zuzuführen, in dem Waldpflege und Holzernte geplant sind. Der Kläger meinte, er sei im Erbgang

Eigentümer der aufstockenden Waldbestände geblieben und habe gegen das Land einen Unterlassungsanspruch gegen die geplanten Maßnahmen, weil die Waldbestände seinerzeit nicht Gegenstand des Grundstückskaufvertrages geworden seien.

Das Landgericht Cottbus, a. a. O. war indes anderer Auffassung und wies die Klage ab. Im Einzelnen führte das Landgericht aus, dass der Kläger keinen Unterlassungsanspruch gegen das Land hat, weil er nicht Eigentümer sei und ihm deshalb die Aktivlegitimation fehle. Die Mutter des Klägers als – was unstreitig war – Mitglied der LPG „Goldene Aue“ in S. verpflichtet, den Waldbestand in die LPG einzubringen. Damit erwarb die LPG jedoch unabhängig von Grund und Boden das Eigentum an den aufstockenden Waldbeständen, was aus der Regelung des § 13 LPG-G von 1959 zu folgern ist. Gemäß § 64 a LwAnpG vom 29.06.1990, das am 20.07.1990 in Kraft getreten ist, ging bisher vom Boden unabhängiges Eigentum an den Waldbeständen kraft Gesetzes auf den Grundeigentümer über und damit erlosch es als selbstständiges Recht. Spätestens also zu diesem Zeitpunkt – Grund und Boden des Waldes hatten der Rat der Gemeinde S. und damit das Land bereits erworben – war dieses auch Eigentümer am Waldbestand. Somit ist bereits zu Lebzeiten der Mutter des Klägers das möglicherweise früher einmal bestehende Eigentum am Waldbestand an das Land übergegangen. Die Mutter des Klägers konnte somit den Waldbestand danach nicht mehr auf den Kläger übertragen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Vorschriften des damals gültigen Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB). Denn gemäß § 295 Abs. 1 ZGB umfasst das Eigentum am Grundstück den Boden und die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude und Anlagen sowie Anpflanzungen. Dass eine Ausnahme von dieser gesetzlichen Regelung eingreifen könnte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Somit hat die Mutter des Klägers mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages 1988 auch das Eigentum am Waldbestand verloren.

Der Kläger kann seine Rechte auch nicht aus Artikel 231 § 5 Abs. 1 EGBGB ableiten. Zwar waren gemäß § 27 LPG-G in der Fassung vom 02.07.1982 nicht nur die von der LPG errichteten Gebäude und Anlagen, sondern auch die von ihr vorgenommenen Anpflanzungen unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum der LPG, wobei nicht bewertet werden soll, ob Waldbestand überhaupt unter diesen Begriff der Anpflanzung fällt. Dieses Sondereigentum ist zwar zunächst in Artikel 231 § 5 Abs. 1 EGBGB ausdrücklich anerkannt worden, erlosch jedoch am 01.01.1995. Die Anpflanzungen wurden wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 2 Anpflanzungs-Eigentumsgesetz, Artikel 3 SchuldRAnpG vom 21.08.1994). Auch danach wäre bereits die Mutter des Klägers nicht mehr Eigentümer des Waldbestandes gewesen. Der Kläger kann somit daraus auch keine Eigentümerstellung ableiten. Mangels Eigentümerstellung konnte der Kläger keinerlei Rechte aus § 1004 BGB herleiten.

Dem Kläger stand auch kein Anspruch auf Entschädigung zu, diesen Antrag hatte er hilfsweise geltend gemacht. Eine spezielle gesetzliche Entschädigungsvorschrift ist vom Kläger weder genannt noch ersichtlich. Insbesondere sieht das LwAnpG, dort § 64 a, eine Entschädigung nicht vor. Schon gar nicht ist ersichtlich, wieso das Land eine solche Entschädigung zahlen sollte. Schließlich kann sich der Kläger auch nicht auf Vorschriften des Grundgesetzes berufen, weil diese einen solchen Anspruch nicht begründen. Als Anspruchsgrundlage kommt letztlich § 242 BGB auch nicht in

Betracht. Insoweit ist weder vorgetragen noch aus den Akten ersichtlich, dass das Land oder sein Rechtsvorgänger in irgendeiner Weise gegen Schutzpflichten oder Aufklärungspflichten verstoßen haben soll noch dass eine unzulässige Rechtsausübung vorliegen könnte. Denn nach den seinerzeitigen gesetzlichen Regelungen ist das Eigentum am Waldbestand im hier zu entscheidenden Fall in nicht angreifbarer Weise auf das Land bzw. dessen Rechtsvorgänger übergegangen.

2. Notwegerechte im Wald

Über die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt / Oder vom 24.05.2007 (15 S 165/06), wonach es für Eigentümer von (bebauten) Waldgrundstücken nur einen Notweg und nicht beliebig viele in alle Himmelsrichtungen gibt, ist bereits in BRAFONA Nr. 119, Mai/Juni 2007, S. 21 f. ausführlich berichtet worden. Das Urteil des Landgerichts Frankfurt / Oder ist auszugsweise in der Internet-Ausgabe der BRAFONA wiedergegeben. Die Entscheidung des Landgerichts ist inzwischen rechtskräftig.

3. Kündigungsrechte und Rückgabeansprüche des Grundstückseigentümers aus Landpachtverträgen

In dem dem Landgericht Frankfurt/Oder vorliegenden Fall ging es um die Kündigung eines nach der Wende geschlossenen Nutzungsvertrages eines Landschaftspflegeverbandes über eine Fläche, die zu Naturschutzzwecken genutzt werden sollte. Das klagende Land war im Wege der Vermögenszuordnung Eigentümer der besagten Fläche und im Grundbuch entsprechend eingetragen worden. Das Land hatte das Nutzungsverhältnis im Jahr 2004 gekündigt und verlangte die Rückgabe der Flächen, der der beklagte Landschaftspflegeverband u. a. die Unkündbarkeit des (unentgeltlichen) Vertrages entgegenhielt.

Zu Unrecht, wie das Landgericht mit Urteil vom 18.10.2007 (17 O. 223/07) entschieden hat und dem Land Brandenburg den Räumungs- und Herausgabeanspruch sowie einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen den Landschaftspflegeverband zugesprochen hat. Das Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

Im Einzelnen wies das Landgericht u. a. darauf hin, dass das Land das Pachtverhältnis wirksam im Jahr 2004 gekündigt hat. Das Schreiben vom 23.06.2004, das das Schriftformerfordernis nach § 594 f. BGB einhält, ist, auch wenn das Wort Kündigung nicht explizit erwähnt ist, nur als Kündigung zu verstehen. Das ergibt sich nicht nur aus den Ausführungen, wonach der behauptete Pachtvertrag als „gegenstandslos“ betrachtet werde, sondern vor allem auch aus der gleichzeitigen Vorlage des Angebots zum Abschluss eines neuen Landpachtvertrages. Zutreffend hat der Kläger den Pachtgegenstand als solchen verstanden, welcher den Vorschriften zur Lachpacht unterfällt. Auch wenn hier Aufgaben des Naturschutzes verwirklicht werden, so ist doch die Beweidung mit Schafen eine landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein Schafstall errichtet wurde, dient dieser doch dazu, dass die Schafe sich dort unterstellen können und so eine durch gesunde Schafe landwirtschaftliche Nutzung abgesichert wird.

Der beklagtenseits behauptete Pachtvertrag wird hier so verstanden, dass es sich um einen kündbaren Vertrag handelt. Dies nicht, weil der Vertrag unentgeltlich ausgestaltet war, denn statt des Pachtzinses, so ist der Beklagtenseite zuzugeben, übernahm die Beklagtenseite als

Pächter die Verpflichtung, „das Biotop“ gemäß der Zielstellung zu erhalten und zu entwickeln. Es handelt sich dem Wortlaut der Vereinbarung nach zunächst um ein unbefristetes Pachtverhältnis. § 594 b BGB ist demnach nicht einschlägig, weil ein Pachtvertrag „für eine längere Zeit als 30 Jahre“ eine bestimmte Pachtzeitlänge, die eben über 30 Jahre liegt, zur Voraussetzung hat. Demnach ist nach § 594 a BGB die ordentliche Kündigung zulässig, die spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres ausgesprochen werden kann.

Nun heißt es weiter im Vereinbarungstext, dass „während der Vertragsdauer“ das Recht der ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sei. Dieser Regelung ist ein sinnvoller und vor allem systemkonformer Inhalt nicht zu entnehmen. Das BGB hat nicht nur bei den Regelungen zur

Landpacht, sondern auch zu anderen Pachtverhältnissen und auch Mietverhältnissen regelmäßig zwar auch langjährige Überlassungsverträge insoweit abgesichert, als eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, dies sogar bei Verträgen, die auf über mehr als 30 Jahre geschlossen sind. Voraussetzung ist jedoch, dass die Vertragsparteien sich jeweils über eine bestimmte Laufzeit, sei sie auch sehr lang und über 30 Jahre, einigen. Bei der hier vorliegenden Regelung kann jedoch von einer „Vertragsdauer“ nicht gesprochen werden, da zwar der Beginn des Pachtverhältnisses festgelegt wurde, gleichzeitig aber erklärt wird, dass das Pachtverhältnis „unbefristet“ abgeschlossen sei. Es wäre an einen Vertrag auf die Lebenszeit des Pächters, oder auch Verpächters, zu denken. Auch hier wäre nach § 594 b S. 2 BGB eine Kündigung bis zum Tode ausgeschlossen. Nun sind die Vertragsparteien aber keine natürlichen Personen, sondern einmal (ursprünglich) die Kreisverwaltung E. und zum anderen der beklagte Landschaftspflegeverband. Solche am Rechtsverkehr teilnehmenden juristischen Personen bzw. Gebietskörperschaften kommt aber eine Lebenszeit wie bei einer natürlichen Person, nicht zu. Insbesondere gibt es, wenn zum Beispiel der Beklagte sich auflösen sollte, nicht zwingend einen Rechtsnachfolger. Eine im Sinne der damaligen Vertragsschließenden gewollte, aber systemkonforme Auslegung der Regelung, die ordentliche Kündigung für die „unbestimmte Vertragsdauer“ auszuschließen, ist nicht erkennbar. Denn hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Vereinbarung zu einer Zeit geschlossen wurde, als die Arbeit des Beklagten im Sinne des Naturschutzes gerade erst aufgenommen wurde und nicht abzusehen war, ob sich die Beweidung mit Schafen in Zukunft bewähren würde oder eine andere Nutzung des Pachtgrundstückes in Betracht zu ziehen wäre. Ist demnach festzuhalten, dass das behauptete Pachtverhältnis als unbefristetes von dem klagenden Land ordentlich gekündigt werden konnte, so wurde die Kündigung vom 23.06.2004 nach § 594 a Abs. 1 S. 1 i. V. m. Satz 2 BGB zum Ende des Jahres 2005 wirksam. Damit war auch, da der Beklagte den Abschluss eines neuen Pachtverhältnisses abgelehnt hat, der Herausgabeanspruch hinsichtlich der streitgegenständlichen Fläche begründet.

Entsprechend stand dem Land gegen den Landschaftspflegeverband auch eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum der Vorenthaltung zu.

4. Pachtverträge über Campingplatznutzung im Wald

Über die „Last mit den Campingplätzen im Wald“ ist in BRAFONA Nr. 130 (Juli/August 2007), S. 30 bereits vorab berichtet worden. Die Entscheidung des Amtsgerichts Königs Wusterhausen vom 15.01.2007 (4 C 582/04) wurde nunmehr – rechtskräftig – durch Urteil des Landgerichts Potsdam vom 23.11.2007 (6 S 4/07) bestätigt. Gegenstand des Rechtsstreits zwischen dem Land Brandenburg als Grundeigentümer und der Stadt T. war der Fortbestand von Nutzungsverträgen über den Betrieb von Campingplätzen im Wald, den zu DDR-Zeiten der Staatliche Forstwirtschaftsbetrieb K. mit dem Zweckverband D. geschlossen hatte. Die Stadt T. als Betreiberin des Campingplatzes war der Meinung, dass die Kündigung der Nutzungsverträge unwirksam sei, weil diese dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) unterfielen, so dass der Bestandsschutz bis zum Jahr 2015 fortbestünde.

Diese Ansicht teilte das Landgericht Potsdam a. a. O. allerdings nicht und wies die Feststellungsklage der Stadt T. ab. Das Landgericht führte u. a. aus, dass das SchuldRAnpG auf die streitgegenständlichen Nutzungsverträge nicht anwendbar ist. Das SchuldRAnpG ist geschaffen worden, um der erheblichen sozialpolitischen Bedeutung gerecht zu werden, die die Nutzungsverhältnisse zur Erholung in der DDR hatten. Diese Nutzungsverhältnisse boten angesichts der sozialistischen Lebens- und Arbeitsverhältnisse, besonders der Wohnverhältnisse, einen, wie auch von der Staatsführung der DDR erkannt worden war, unerlässlichen Frei- und Freiheitsraum. Etwa 53 % aller Haushalte in der DDR, vor allem die städtischen Haushalte, besaßen ein Erholungsgrundstück (vgl. MK-Kühnholz § 1 SchuldRAnpG RN 4); ein großer Teil hiervon unterfiel gemäß Art. 232 § 4 Abs. 3 EGBGB unmittelbar mit Inkrafttreten des Einigungsvertrages dem BKleinG, wohingegen etwa 1 Mio. Vertragsverhältnisse den nutzerfreundlichen Bestimmungen des SchuldRAnpG unterfallen (MK-Kühnholz a. a. O.). Auf der vertraglichen Grundlage gemäß §§ 312 ff. ZGB-DDR sind Baulichkeiten häufig unter großen Schwierigkeiten und Entbehungen errichtet worden – dem hat das SchuldRAnpG durch die Einführung weitreichender Schutzbestimmungen zugunsten der Nutzer von Erholungsgrundstücken – insbesondere durch den Kündigungsschutz – Rechnung getragen.

Nutzungsverträge in der hier vorliegenden Art, die eine Erholungsnutzung bezweckten, aber zwischen Wirtschaftseinheiten abgeschlossen worden sind, unterlagen zwar nach § 286 Abs. 4 ZGB neben dem Vertragsgesetz auch den §§ 312–315 ZGB – dies allein begründet aber ein Bedürfnis für die typisierte Anpassung dieser Verträge nach den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht, da die Bestimmungen des SchuldRAnpG in erster Linie auf die Bedürfnisse von Bürgern zugeschnitten sind, die auf Grund eines Nutzungsvertrags ein Grundstück selbst zu Erholungs- und Freizeit Zwecken nutzen und darauf selbst Baulichkeiten errichtet oder solche von anderen Nutzern – meist gegen Entgeltzahlung – übernommen haben (vgl. BGH NZM 2005, 835). Nach dem Verständnis der Kammer sollten diese Bürger umfassend geschützt werden, und zwar unabhängig davon, ob ihr Vertrag vor oder nach dem In-Kraft-Treten des ZGB-DDR abgeschlossen wurde (*Schmidt-Räntsch*, VIZ 1992, 32, 33). Deshalb spielt es auch keine Rolle, ob der Nutzer einen Vertrag unmittelbar mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat oder mit einem Zwischenpächter. Ein Bedürfnis, den aus den ehemaligen Wirtschaftseinheiten hervorgegangenen

Kapitalgesellschaften den in § 23 SchuldRAnpG vorgesehenen Kündigungsschutz oder die besonderen Ausgleichsansprüche des § 12 SchuldRAnpG zu verschaffen, ist nicht erkennbar. Gerade die auf die Bedürfnisse der persönlichen Erholungsnutzung der Bürger zugeschnittenen langen Kündigungsschutzfristen wären im Verhältnis von Wirtschaftseinheiten in aller Regel nicht interessengerecht (so BGH NZM 2005, 835). Deshalb sind nach § 3 Abs. 2 SchuldRAnpG Nutzungsverträge zwischen Wirtschaftseinheiten der DDR vom Anwendungsbereich des SchuldRAnpG ausgenommen.

Die Kammer verkannte nicht, dass auch durch Zeltplatznutzer Aufwendungen für den eigenen Stellplatz getätigt worden sind und getätigt werden, die teilweise erheblich sind; die Ausgangslage für Zeltplatznutzer ist jedoch eine andere, insoweit als es ihnen – in der Regel – eben nicht gestattet war, feste Baulichkeiten zu errichten, sie vielmehr auf das Aufstellen eines Campingwagens oder eines festen Zeltes, die zwar zur Dauernutzung gedacht und geeignet waren, aber eben leicht wieder entfernt werden konnten, beschränkt waren. Dieser Umstand und die Tatsache, dass der Vertrag eben nicht mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, führt dazu, dass ein Vertrauen wie bei den „Datschengrundstücken“ nicht geschaffen werden konnte und sich die Nutzer daher auf einen vergleichbaren Vertrauensschutz nicht berufen können.

Daher kam hier ein langfristiger Kündigungsschutz bis zum Jahr 2015 der Stadt T. nicht zugute, so dass die gegen die Kündigung des Landes gerichtete negative Feststellungsklage zurückgewiesen wurde.

Ergänzend wird man darauf hinweisen müssen, dass Organe der öffentlichen Hand (z. B. Bürgermeister oder Amtsdirektor) grundsätzlich – rechtskräftige – Feststellungsurteile wie Leistungsurteile behandeln müssen und in einem Fall wie dem Vorliegenden zur Räumung und Herausgabe verpflichtet sind. Andernfalls können sie sich amtspflichtwidrig verhalten und daher auch schadensersatzpflichtig machen, wenn sie sich (bedingt) vorsätzlich oder grob fahrlässig weigern, den Anspruch auf Räumung und Herausgabe zu erfüllen.

RA *Stephan J. Bultmann*,
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin
stephan.bultmann@snp-online.de
www.snp-online.de