

<b>Antrag</b>	Datum: 27.07.2016
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	
<b>Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09)</b> <b>Kündigung des Pachtvertrags über Kleingärten im Erlengrund:</b> <b>Beendigung des Rechtsstreits</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
30.08.2016	Hauptausschuss
07.09.2016	Bürgerschaft
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

**Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die Berufung der Hansestadt Rostock vom 05.07.2016 gegen den Beschluss des Landgerichtes Rostock vom 24.06.2016, Geschäftszeichen 3 O 47/16 (1), zur Kündigung des Pachtvertrages über kleingärtnerisch genutzte Flächen zurückzunehmen.**

**Sachverhalt:**

In dem Rechtsstreit geht es um die Kündigung von Kleingartenflächen in Markgrafenheide (Erlengrund).

Das LG Rostock erklärt die ausschließlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG (Bundeskleingartengesetz) gestützte Kündigung der Hansestadt für unwirksam, da es sich um Dauerkleingärten handelt.

Das Gericht verweist zugleich darauf, dass eine Kündigung derartiger Fläche nicht ausgeschlossen ist, jedoch der entsprechenden Voraussetzungen bedarf, konkret von derzeit nicht erkennbaren Aktivitäten der Stadt, wie z.B. der Aufstellung eines B-Plans.

Die Feststellungen des Gerichtes stellen keine neue Erkenntnis dar. Im Zuge der Kündigung wurde bereits mehrfach auf genau diese Rechtslage hingewiesen, konkret darauf, dass die Stadt einen unkorrekten Kündigungsbezug vornahm und ein B-Plan fehlt. Die Stadtverwaltung selbst beschrieb die Voraussetzung für eine Kündigung in der sog. Umnutzungskonzeption aus dem Jahr 2008 mit „Aufstellung eines B-Plans“. Mit ihrer Kündigung 2014 wich die Stadt von dieser selbst benannten Voraussetzung ab und kündigte nach einem nicht zulässigen Punkt innerhalb von § 9 BKleingG.

**Zum Hintergrund**

Am 18.12.14 kündigte die Hansestadt Kleingartenflächen in Markgrafenheide.

Die Kündigung erfolgte gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 4 Bundeskleingartengesetz, da eine anderweitige Nutzung der Kleingärten gemäß § 34 BauGB möglich sei.

Nach der am Gesetzeszweck orientierten Auslegung kann eine Gemeinde als Eigentümerin und Verpächterin eigener kleingärtnerisch genutzter Grundstücke die in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG geregelte Kündigungsmöglichkeit jedoch nicht in Anspruch nehmen. Sinn und Zweck dieser Kündigungsmöglichkeit ist es, privaten

Eigentümern die Chance einzuräumen sich vom Vertrag zu trennen, wenn die Fortsetzung des Vertrages zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für den Eigentümer führt, die ihm letztlich nicht mehr zumutbar sind.

Ein Kündigungsrecht wegen anderweitiger Verwertung steht der Gemeinde als Eigentümerin und Verpächterin von Kleingartenland nicht zu, denn eine Gemeinde kann notwendige Nutzungsänderungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeiführen. Eine Kündigung von Kleingartengrundstücken zum Zwecke einer anderen Nutzung geht nur über eine Kündigung zum Zwecke der Planverwirklichung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG. Danach wurde hier jedoch nicht gekündigt.

Es macht keinen Sinn, eine längst bekannte Rechtslage durch mehrere Instanzen bestätigen zu lassen oder in Zweifel zu ziehen.

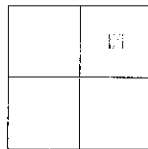
**Finanzielle Auswirkungen:**

Einsparung Kosten des Rechtsstreites

**Anlagen:**

1. Urteil LG Rostock vom 24.06.16
2. Berufung Hansestadt Rostock vom 07.07.16

Dr. Sybille Bachmann



# Abschrift

Speckin, Dembski & Partner GbR  
Rechtsanwälte

Speckin, Dembski & Partner - Grubenstraße 62 - 18055 Rostock

Oberlandesgericht Rostock  
- Ständehaus -  
Wallstraße 3  
18055 Rostock

Vorl.	Prüf. not.	KR/ KRA	Mdt.
RA	SE	EINGEGANGEN	
12. JULI 2016		12. Juli 2016	
Hoinkis & Partner Rechtsanwälte		C 6069/15 Ry-kh	
Eing.: 07. JULI 2016		Tel.: 0381 128 59 63	
.....fach .....Anlagen			
.....Bd.-Akten			

## Berufung

In dem Rechtsstreit

Hansestadt Rostock, vertreten durch den Oberbürgermeister, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

**- Klägerin und Berufungsklägerin -**

**Prozessbevollmächtigte:** Rechtsanwälte Speckin, Dembski & Partner GbR, Grubenstraße 62, 18055 Rostock

**gegen**

Verband der Gartenfreunde e. V. - Hansestadt Rostock, vertreten durch den Vorstand, Viergewerkerstraße 2 a, 18057 Rostock

**- Beklagter und Berufungsbeklagter -**

**Prozessbevollmächtigte:** Rechtsanwälte Hoinkis & Partner, Grubenstraße 1, 18055 Rostock

**Az. I. Instanz:** Landgericht Rostock, 3 O 47/16 (1)

**Wert der Beschwerde:** 12.749,50 €

Namens und mit Vollmacht der Klägerin und Berufungsklägerin wird gegen das Urteil des Landgerichts Rostock vom 28.06.2016, zugestellt am selben Tage, zum Geschäftszeichen 3 O 47/16 (1)

## Berufung

**Büro Rostock:**  
Grubenstraße 62  
18055 Rostock  
Telefon: +49 / 381 / 12 85 90  
Telefax: +49 / 381 / 12 85 999  
e-Mail: rostock@speckin-dembski.de

RAin Verina Speckin \*  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Strafrecht  
RA Harald Baaske \*  
Fachanwalt für Versicherungsrecht  
RA Wulf Thiel \*  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
RA Lars Nümann \*  
LL.M. (Stockholm)  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
RAin Lieselotte Richard \*  
Fachanwältin für Sozialrecht  
Fachanwältin für Erbrecht

Deutsche Kreditbank  
IBAN: DE86 1203 0000 0010 1038 51  
SWIFT BIC: BYLADEM 1001

**Büro Greifswald:**  
Karl-Marx-Platz 11  
17489 Greifswald  
Telefon: +49 / 3834 / 57 31-0  
Telefax: +49 / 3834 / 57 31-15  
e-mail: greifswald@speckin-dembski.de

RA Jost von Glasenapp \*  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
RA Ulf Dembski

**Büro Berlin:**  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: +49 / 30 / 31 01 33 96  
Telefax: +49 / 30 / 31 01 34 97  
e-Mail: berlin@speckin-dembski.de  
RA Wulf Thiel \*  
RA Benno Schick

\* Partner

www.speckin-dembski.de



eingelegt.

Anträge und die Berufungsbegründung bleiben einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten.

Eine Ablichtung der angefochtenen Entscheidung liegt an. Die Rückgabe ist nicht erforderlich.

gez. RA Baaske

Harald Baaske  
Rechtsanwalt

Aktenzeichen:

3 O 47/16 (1)



Vert.:	Frist not.		KR/ KA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kenn- niss.
SB	29. JUNI 2016			Rück- spr.
Rück- spr.	Hoinkis & Partner Rechtsanwälte			Zeh- lung
zdA				Stel- lung.

## Landgericht Rostock

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

**Hansestadt Rostock**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Neuer Markt 1, 18055 Rostock  
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Speckin, Dembski und Partner GbR**, Grubenstraße 62, 18055 Rostock, Gz.:  
C 6069/15 Ry

gegen

**Verband der Gartenfreunde e.V. - Hansestadt Rostock**, vertreten durch d. Vorstand, Vierge-  
werkstraße 2a, 18057 Rostock  
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Hoinkis & Partner**, Grubenstraße 1, 18055 Rostock

hat das Landgericht Rostock - 3. Zivilkammer - durch den Richter am Landgericht Ott als Einzel-  
richter am 24.06.2016 auf die bis 27.05.2016 eingegangenen Schriftsätze ohne mündliche Ver-  
handlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages  
vorläufig vollstreckbar.

und beschlossen:

Der Streitwert wird auf 12.749,50 € festgesetzt.

## Tatbestand

Die Prozessparteien streiten über die Kündigung eines Pachtvertrages über kleingärtnerisch genutzte Flächen.

Die Prozessparteien sind verbunden durch einen Generalpachtvertrag vom 19.01.1993 (Anlage K 1). Gegenstand dieses Generalpachtvertrages sind auch die streitgegenständlichen Flächen aus den Flurstücken 865/150 bzw. 865/104 im Grundbuch von Rostock Bl. 49767 bzw. 48626. Diese Flächen wurden bereits vor dem 03.10.1990 kleingärtnerisch genutzt. Die Flächen waren nach dem 03.10.1990 der Bundesrepublik Deutschland als so genanntes „Reichsaltvermögen“ zugeordnet worden. Die Klägerin hat mit der Bundesrepublik Deutschland dann im Dezember 2013 eine Vereinbarung im Rahmen der Vermögenszuordnung nach § 2 Abs. 1 S. 6 VZOG geschlossen (Anlage K 4). Danach wurde mit Eingang des vereinbarten Ausgleichsbetrages die Zuordnung des Vermögensgegenstandes durch die Bundesrepublik auf die Klägerin beantragt und das Eigentum ging mit Rechtswirksamkeit des Vermögenszuordnungsbescheides auf die Stadt Rostock über.

Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG kündigte die Klägerin die streitigen Flächen mit Schreiben vom 18.12.2014 zum 30.11.2015. Die unterverpachteten Flächen wurden bisher nicht geräumt.

Die Klägerin behauptet, dass sie beabsichtige, die streitgegenständlichen Flächen auszuschreiben und zu veräußern, um dort weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Klägerin beantragt,

I. den Beklagten zu verurteilen,

a. die auf dem als **Anlage A** beigefügten Lageplan rot umrandeten Grundstücksfläche, das Flurstück 865/104 mit einer Größe von 1.628 m<sup>2</sup>, verzeichnet im Grundbuch von Rostock Blatt 48626, belegen an der Albin-Köbis-Straße in 18146 Markgrafenheide, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben,

b. die auf dem als **Anlage B** beigefügten Lageplan rot umrandeten Teilfläche aus dem Flurstück 865/150, verzeichnet im Grundbuch von Rostock Blatt 49767, mit einer Größe von circa 1.520 m<sup>2</sup>, belegen an der Albin-Köbis-Straße in 18146 Markgrafenheide, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klageabweisung.

Sie ist der Auffassung, dass es sich um fiktive Dauerkleingärten gem. § 20 a Ziffer 2 BKleingG handele, für die der Kündigungsgrund des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BKleingG nicht anwendbar sei.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die ausschließlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG gestützte Kündigung ist unwirksam, da dieser Kündigungsgrund auf das vorliegende Vertragsverhältnis nicht anwendbar ist. Für die streitigen Flächen bestehen Kleingartenpachtverträge über fiktive Dauerkleingärten nach § 20a Nr. 2 BKleingG, für die § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht anwendbar sind. Nach § 20a Nr. 2 BKleingG gelten Kleingärten, deren Fläche sich im Eigentum einer Gemeinde befindet, bauplanungsrechtlich als Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (sog. fiktiver Dauerkleingarten). Die Kleingärten werden so behandelt, als ob eine bestandskräftige Beplanung des Gebietes mit der Nutzung Dauerkleingarten besteht (vgl. Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 11. Januar 2001 – 7 U 132/99 –, juris). So wurden die streitigen Flächen unstreitig bereits vor dem 03.10.1990 durch Nutzungsverträge als Kleingarten genutzt und die Klägerin als Gemeinde hat nach diesem Zeitpunkt durch Vermögenszuordnung nach § 2 Abs. 1 S. 6 i.V.m. § 7 Abs. 4 S. 2 VZOG das Eigentum an diesen Flächen erworben. Wie und wann die Klägerin nach dem 03.10.1990 das Eigentum erworben hat, ist unerheblich.

Das Gericht vermag § 20 a Nr 2 BKleingG nicht in der von der Klägerin gesehenen Art auszulegen, dass diese Vorschrift sich zwar auf Grundstücke beziehe, die zurückübertragen oder zugeordnet worden sind, jedoch nicht auf Grundstücke, die nach dem 03.10.1990 von der Gemeinde fiskalisch handelnd erworben wurden. § 20 a Ziffer 2 BKleingG ist keiner dahingehenden Auslegung zugänglich. Die Vorschrift ist eindeutig. Sie umfasst den Erwerb von Grundstücken und damit jeglichen Erwerb, insbesondere auch den vorliegenden durch Vermögenszuordnung gegen eine Ausgleichszahlung. Eine Kündigung solcher Flächen ist entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht ausgeschlossen. Es bedarf dafür allerdings der Aktivität der Klägerin (Bebauungsplan etc.), die vorliegend nicht feststellbar ist.

Die Nebenentscheidungen ergehen gem. § 709 Ziffer 11, 711, 91 ZPO.

Ott

Richter am Landgericht

Verkündet am 24.06.2016

Schütte, JAng'e

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle