

Datschennutzer seid wachsam!

Nachdem das Bundesverfassungsgericht mit seinem Beschluß aus dem Jahre 1999 weitestgehend die Verfassungsmäßigkeit des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und insbesondere der Entschädigungsregelung in § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG, soweit es Erholungsgrundstücke anbetrifft, bestätigt hatte, bestand zumindest die Hoffnung mehr Klarheiten für die zukünftige Abwicklung von Datschennutzungsverhältnissen zu haben. Die Praxis beweist jedoch immer wieder, daß scheinbar im Gesetz auftretende Lücken von findigen Eigentümervetretern gesucht, gefunden und auch in die Argumentation eingeführt werden; und manchmal gehen dem sogar Gerichte und Behörden auf den Leim.

Jüngstes Beispiel aus eigenem Erleben ist die Auslegung der Entschädigungsregelung in § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG. Da wird verschiedentlich von Eigentümern, die eine von ihnen erklärte ordentliche Kündigung auf das Vorhandensein eines Bebauungsplanes und die Zuführung des Grundstücks zu einer solchen Nutzung nach Vertragsbeendigung stützen (§ 23 Abs.2 Nr.2 SchuldRAnpG), folgende Auffassung vertreten:

Da bereits ab dem 01.01.2000 eine auf diesen Kündigungsgrund gestützte Kündigung möglich gewesen wäre, sei die sich an die Kündigungsschutzfrist anschließende 7-Jahres-Investitionsschutzfrist zum jetzigen Zeitpunkt abgelaufen.

Behauptete Rechtsfolgen: keine Zeitwertentschädigung nach § 12 Abs.2 SchuldRAnpG zugunsten des Nutzers mehr und Pflicht zur Tragung hälftiger Abrißkosten durch den Nutzer nach § 15 Abs.1 S.2 SchuldRAnpG.

Der Faden ließe sich weiter spinnen, denn nach dieser Auffassung würde sich in allen Fällen, in denen ein besonderer Kündigungsgrund nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz die Beendigung des Nutzungsverhältnisses vor dem 03.10.2015 ermöglicht, der Investitionsschutz zugunsten des betroffenen Nutzers verkürzen.

Tatsächlich konnte man bei längerer Beschäftigung mit dem Thema feststellen, daß selbst das Bundesministerium der Justiz bis zum vergangenen Jahr eine solche Auffassung unterstützte, und zwar in seiner offiziellen Broschüre "Das Schuldrechtsanpassungsgesetz - ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer", wie sie im Internet der Homepage des BMJ veröffentlicht wird. Mittlerweile ist dieser Fehler korrigiert, das Thema jedoch nicht abgehakt, so daß nochmal grundsätzlich an die Rechtslage zu erinnern ist:

Die sogenannte **Investitionsschutzfrist**, innerhalb derer eine **Zeitwertentschädigung bei ordentlicher Kündigung des Eigentümers an den Nutzer zu zahlen** ist, ist **nur bezogen auf die jeweilige Nutzungsart (hier Erholungs- und Freizeitnutzung)** zu sehen. Es gibt in diesem Sinne immer nur eine einheitliche Kündigungsschutz- und demzufolge auch Investitionsschutzfrist bezogen auf die jeweilige Nutzungsart, selbst wenn im Falle der Erholungs- und Freizeitnutzung ein gestaffelter besonderer Kündigungsschutz im Gesetz verankert ist.

Bei Erholungs- und Freizeitnutzung gilt grundsätzlich der besondere Kündigungsschutz bis zum 03.10.2015 (§ 23 Abs. 4 SchuldRAnpG). Erst danach kann nach den allgemeinen Vorschriften des BGB gekündigt werden. **Bis dahin kann**

nur unter besonderen Voraussetzungen vom Eigentümer gekündigt werden, die insbesondere in § 23 SchuldRAnpG genannt sind. Die wichtigsten:

- Eigenbedarf zur Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses bis zum 31.12.2004 mit Abwägung, seitdem ohne Abwägung mit den berechtigten Nutzerinteressen (§ 23 Abs. 2 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 Nr. 1 SchuldRAnpG)
- Eigenbedarf zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung in Abwägung mit den berechtigten Nutzerinteressen (§ 23 Abs. 3 Nr. 2 SchuldRAnpG)
- Zuführung bzw. Vorbereitung zu einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung (§ 23 Abs. 2 Nr. 2 SchuldRAnpG)
- vom Nutzer dauerhaft nicht bebaute Grundstücke (§ 23 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG)
- vom Nutzer nicht mehr selbst genutzte Grundstücke (gemäß Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes vom 14.07.1999).

Die **einheitliche Investitionsschutzfrist** schließt sich an die Kündigungsschutzfrist an, dauert 7 Jahre und folglich **für Erholungs- und Freizeitnutzung bis zum 03.10.2022**.

Übrigens hat das Bundesverfassungsgericht diese Sichtweise auch mit seiner grundsätzlichen Feststellung im Beschluß vom 14.07.1999, Az. 1 BvR 995/95 u. a. ausdrücklich gestützt. Dort heißt es:

"Dabei kann der Nutzer nach § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG vom Grundstückseigentümer als Entschädigung den Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes verlangen, wenn der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag bei Erholungs- und Freizeitgrundstücken zwischen dem 01.01.2000 und dem 03.10.2022,, ordentlich kündigt."

Die aktuell im Internet veröffentlichte Broschüre des Bundesministeriums der Justiz weist nunmehr richtigerweise aus, daß die Investitionsschutzfrist bei Datschengrundstücken erst am 03.10.2022 im Fall der ordentlichen Eigentümerkündigung endet, so daß beispielsweise bei Kündigungen aus Gründen des Eigenbedarfs zu Erholungszwecken, die nach dem 01.01.2005 von Eigentümerseite zulässig sind (§ 23 Abs. 3 Nr. 2 SchuldRAnpG), der Zeitwertentschädigungsanspruch bis zum 03.10.2022 besteht.

Es bleibt zu hoffen, daß es bald Gerichte gibt, die solchen Interpretationsversuchen, wie sie in der Praxis tatsächlich schon passiert sind, einen Riegel vorschieben; die vorstehenden Hinweise sollen auf dem Weg dahin helfen.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Erstellungsdatum: **02.03.2009**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.