

Wann gilt noch das Schuldrechtsanpassungsgesetz und wann schon das BGB?

Immer häufiger sind die Fälle von Nutzungsverhältnissen über Datschen- oder Garagengrundstücke, die zu DDR-Zeiten begründet wurden und in denen sich mittlerweile Nutzerwechsel vollzogen haben. In Streitfällen taucht dann die Frage auf, ob die jeweiligen Nutzungsverhältnisse infolge eines (vollzogenen) Wechsels des Nutzers nach dem Beitritt am 03.10.1990 noch dem am 01.01.1995 in Kraft getretenen Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallen oder den allgemeinen Regelungen des BGB.

Insbesondere bei Beendigung solcher erst nach dem 03.10.1990 mit neuen Nutzern begründeten Nutzungsverhältnisse gibt es Streit darüber, ob Baulichkeiten abzureißen sind, ob für sie vom Nutzer eine Entschädigung beansprucht werden kann oder unter welchen Voraussetzungen der Eigentümer kündigen kann. Vor allem beim Kündigungsschutz, den Abrisspflichten und möglichen Entschädigungsansprüchen sieht das Schuldrechtsanpassungsgesetz Sonderregelungen vor, die grundsätzlich dem Nutzer mehr Rechte gegenüber dem Eigentümer einräumen als nach dem BGB.

Der BGH hatte bereits im Jahre 2007 einen solchen Fall der Weitergabe einer Garage zu entscheiden und hat gleichzeitig eine allgemeine Orientierung für alle Fälle des Nutzerwechsels, auch bei Datschengrundstücken gegeben.

Mit seinem **am 11.07.2007 verkündeten Urteil** (Az. **XII ZR 113/05**) hat der **BGH** festgestellt, dass ein Mietvertrag, der nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen, nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, jedoch über denselben Mietgegenstand, abgeschlossen wurde, wie der vor dem Beitritt vereinbarte Nutzungsvertrag, nicht mehr dem zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterliegt.

Der Fall

Ein Garagennutzer hatte eine Entschädigung für eine Garage verlangt, die ihm sein Vater im Jahre 1991 übereignet und zur Nutzung überlassen hatte, der sie bereits im Jahre 1965 auf einem seinerzeit volkseigenen Grundstück errichtet hatte. Im Jahre 1991 hatten zunächst der Vater mit der Rechtsnachfolgerin des Eigentümers und im Jahre 1995 der neue Nutzer selbst mit der zwischenzeitlich Eigentümerin des Grundstückes gewordenen Wohnungsgenossenschaft neue Verträge abgeschlossen.

Die Entscheidung

Der BGH hat, ausgehend davon, dass lediglich ein Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG zugunsten des Garagennutzers bestehen könnte, umfangreich geprüft, ob das im Jahre 2003 von der Eigentümerin gekündigte Nutzungsverhältnis überhaupt dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfällt. Er hat das verneint, weil das Schuldrechtsanpassungsgesetz nur auf solche Verträge Anwendung findet, die bis zum Ablauf des 02.10.1990 abgeschlossen worden sind.

Zwar kann das Schuldrechtsanpassungsgesetz angewendet werden, wenn Vertragspartner eines noch vor Beitritt abgeschlossenen Vertrages diesen lediglich nach dem Beitritt abgeändert oder angepasst haben.

Anhand bestimmter Kriterien ist zu prüfen, ob ein neuer Vertrag abgeschlossen oder lediglich ein bestehender geändert wurde. Für den BGH ist entscheidend, ob die Parteien mit Ersetzungswillen eine neue Regelung treffen oder lediglich eine Korrektur des alten Vertrages wollten. Besonders wichtig war der Umstand des Vertragsschlusses mit einem neuen Mieter, da die Person des Mieters neben Mietgegenstand, Nutzungsart und Mietentgelt wesentliche Vertragselemente sind.

Wenn - wie im entschiedenen Fall - der neue Garagennutzer nicht mit Billigung des Eigentümers anstelle des früheren Garagennutzers in den ursprünglichen Vertrag eingetreten ist, sondern einen eigenständigen neuen Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen hat, so ist dies nicht anders auszulegen, als dass der bisherige Vertrag beendet und ein völlig neuer, nicht mehr dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallender Vertrag abgeschlossen wurde.

Zudem ergab sich aus dem neuen Vertragswortlaut keinerlei Hinweis darauf, dass der ursprüngliche Vertrag mit dem Vater des gekündigten Nutzers aufrechterhalten werden sollte.

Die Schlussfolgerung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Neuabschluss eines Vertrages mit einem neuen Nutzer - und das gilt gleichermaßen für Garagen- wie für Datschennutzungsverhältnisse - künftig das Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht mehr anwendbar ist, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat ausdrücklich auch im Vertrag zu erkennen gegeben, dass das alte Nutzungsverhältnis durch den neuen Nutzer mit dessen Eintritt fortgeführt werden sollte. In den meisten Fällen ist dies nicht der Fall, insbesondere in vielen Fällen, in denen die alten Nutzer ihre Baulichkeiten (Garage, Bungalow) mit Wissen des Eigentümers an den neuen Nutzer übertragen haben.

Wird bzw. wurde keine vertragliche Vereinbarung über die Zahlung einer Entschädigung durch den Eigentümer bei Beendigung des (neuen) Nutzungsverhältnisses getroffen, hat der neue Nutzer keinen Entschädigungsanspruch, insbesondere keinen gesetzlichen. Vielmehr drohen, wenn nicht aus Rechtsgründen bereits das Eigentum an der Baulichkeit zu einem früheren Zeitpunkt dem Eigentümer des Grundstücks zugefallen ist, von diesem berechnete Abrissforderungen.

Auch den häufig von neuen Nutzern geäußerten Gedanken des Schutzes ihrer Investitionen wegen der häufig nicht unerheblichen Zahlungen an die alten Nutzer für die Baulichkeiten hat der BGH rigoros zurückgewiesen. Es gebe keine planwidrige Regelungslücke, die eine analoge Anwendung der Entschädigungsregelung im Schuldrechtsanpassungsgesetz ermöglicht.

Eine Beratung in Fällen der Beendigung solcher neuen, nach dem Beitritt

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

abgeschlossenen Verträge empfiehlt sich dennoch, denn die unterschiedlichsten Vertragskonstellationen und -abschlüsse in der Praxis verdienen immer eine Einzelfallbetrachtung, wie sie auch von den Gerichten vorgenommen wird.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **September 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.