

Höchstrichterliche Rechtsprechung zu Datschen (2) – Entschädigung

Fragen der Entschädigung bei Auflösung von Nutzungsverhältnissen über Datschen-Grundstücke haben den Bundesgerichtshof in den vergangenen Jahren nur einmal beschäftigt, wegweisend aber nur in einem Teil von Datschen-Fällen.

1.

Gegenstand der Entscheidung des BGH vom 12.03.2008 (AZ XII ZR 156/05) war der Fall einer von Seiten eines Nutzers ausgesprochenen Kündigung über ein Erholungsgrundstück, auf dem sich ein vom Nutzer errichteter Bungalow befand. Das Grundstück selbst befand sich im nicht bebaubaren Außenbereich und war im Flächennutzungsplan als Waldgebiet ausgewiesen. Es gab somit eine besondere Situation, dass das Grundstück nach geltendem Baurecht nicht baulich nutzbar gewesen wäre, so dass der im Bestand geschützte Bungalow dem Grundstück und dessen Nutzbarkeit einen Wertvorteil verschaffte.

Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung das grundsätzlich unterschiedliche Herangehen des SchuldRAnpG an eine zu zahlende Entschädigung bestätigt, je nachdem, ob von Seiten des Eigentümers oder von Seiten des Nutzers gekündigt wird. Im Gesetz schlägt sich dieses Herangehen so nieder, dass bei einer ordentlichen Kündigung von Eigentümerseite innerhalb der sogenannten Investitionsschutzfrist – das ist die 7-Jahre-Frist nach Ablauf des Kündigungsschutzes für Datschengrundstücke am 03.10.2022 – eine Zeitwertentschädigung für die vom Nutzer mit Genehmigung errichteten Baulichkeiten beansprucht werden kann (§ 12 Abs. 2 SchuldRAnpG).

Endet das Nutzungsverhältnis durch Kündigung von Seiten des Nutzers oder auch durch außerordentliche Kündigung, die ihren Grund im vertragswidrigen Verhalten des Nutzers (z. B. Vertragsverletzung, Nichtzahlung von Nutzungsentgelten) hat, so kann der Nutzer eine Entschädigung in der Höhe beanspruchen, in der das Grundstück durch die Bebauung eine Werterhöhung erhalten hat. Diese ist – wie der vom BGH entschiedene Fall belegt – nicht immer geringer als die Entschädigung zum Zeitwert der Baulichkeit, sondern kann auch deutlich höher ausfallen.

Der Bundesgerichtshof hat dies wie folgt begründet:

- Kündigt der Eigentümer, so verliert der Nutzer das von ihm errichtete Gebäude gegen seinen Willen. Da er auf den langfristigen Fortbestand des Nutzungsverhältnisses vertraut hat und im Hinblick hierauf Investitionen vorgenommen hat, soll er eine Entschädigung dafür erhalten, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Rückgabe noch einen Wert hat. In diesem Falle soll dem Nutzer der auf die Investition zurückzuführende und noch vorhandene Wert zugute kommen, unabhängig davon, ob das Grundstück durch die Bauten eine Werterhöhung erfährt.
- Kündigt der Nutzer selbst oder wird er von ihm verschuldet vom Eigentümer fristlos gekündigt, so bedarf der Nutzer eines solchen Schutzes seiner Investitionen nicht. Auch wenn das Gebäude noch einen Wert hat, erhält der Nutzer keine Entschädigung in Höhe seiner erbrachten und noch werthaltig vorhandenen Aufwendungen. Nur

dann, wenn die Errichtung des Gebäudes zu einer Werterhöhung des Grundstücks insgesamt geführt hat, soll diese Werterhöhung dem Nutzer zugute kommen, weil sie auf seinen Investitionen beruht und nicht auf Investitionen des Eigentümers.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Falle war gut nachvollziehbar, daß das Grundstück seinen besonderen Wert durch die bestandsgeschützte und auch nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses weiter nutzbare Bebauung mit dem Bungalow hat. Ohne diese Bebauung wäre das Waldgrundstück baulich nicht nutzbar und von sehr geringem Wert.

Die Entscheidung ist daher für alle Fälle von Datschengrundstücken von besonderem Interesse, bei denen die Grundstücke im auch nach Kündigung der Datschennutzer weiterhin baulich nicht nutzbaren Außenbereich liegen und die vom Nutzer mit Genehmigung errichtete Bausubstanz die Nutzung des Grundstücks attraktiv und dieses werthaltig machen.

Der Bundesgerichtshof hat sich auch grundsätzlich geäußert, wie eine Bestimmung der Verkehrswerterhöhung zu erfolgen hat, nämlich vorrangig durch das sogenannte Sachwertverfahren für Grundstücke und nicht nach dem Ertragswertverfahren. Denn derartige Datschen-Grundstücke sind nach der Art ihrer Bebauung vornehmlich nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt, sondern dienen der Eigennutzung.

2.

Die Frage, ob überhaupt ein Entschädigungsanspruch nach § 12 SchuldRAnpG besteht, hat der Bundesgerichtshof in einem ein Garagennutzungsverhältnis betreffenden Fall behandeln müssen, was gleichermaßen auf Datschen-Fälle übertragbar ist. In diesem Falle wurde aufgrund eines zu DDR-Zeiten nach ZGB begründeten Nutzungsverhältnisses eine Garage errichtet, die nach dem Beitritt der DDR zur BRD übertragen und hierzu ein neuer Mietvertrag mit dem neuen Nutzer abgeschlossen wurde. Der neue Mietvertrag enthielt teilweise andere Bedingungen und wurde auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, nur über denselben Mietgegenstand abgeschlossen.

Grundsätzlich unterliegt ein solcher Nutzungsvertrag nicht mehr dem Anwendungsbereich des SchuldRAnpG, insbesondere dann nicht, wenn die Vertragsparteien, Eigentümer und neuer Nutzer, mit Ersetzungswillen eine neue Regelung treffen wollten und nicht lediglich die Korrektur eines alten Vertrages. In dem entschiedenen Fall (BGH-Urteil vom 11.07.2007 AZ XII ZR 113/05) hat der Bundesgerichtshof daher nach Beendigung des mit dem neuen Nutzer abgeschlossenen Vertrages diesem einen Entschädigungsanspruch gänzlich verweigert.

Er habe nicht vor dem Beitritt im Vertrauen auf einen langfristigen Vertrag gebaut, sondern nach dem Beitritt ein bereits errichtetes Gebäude erworben und für dieses einen eigenständigen Nutzungsvertrag abgeschlossen, was nicht gleichermaßen schutzwürdig sei.

Das Urteil gibt im Einzelfall Anlass, alle mit Bezug auf schon zu DDR-Zeiten errichtete Baulichkeiten und genutzte Grundstücke nach dem Beitritt neu getroffenen Vereinbarungen bzw. neu abgeschlossene Verträge in Zweifelsfällen kritisch zu untersuchen, ob sie noch dem Schutzbereich des SchuldRAnpG unterfallen und Entschädigungsansprüche vermitteln.

3.

Einige wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Entschädigungsproblematik sind bislang höchstrichterlich noch ungeklärt, da der Bundesgerichtshof bislang keine Gelegenheit hatte sich in einem Urteil hierzu zu äußern, was zum Teil sehr bedauerlich ist.

Wünschenswert wäre insbesondere eine höchstrichterliche Klarstellung zu verschiedentlich von Eigentümerseite falsch vorgetragene Argumenten betreffend die zu zahlende Zeitwertentschädigung.

Der Gesetzgeber des SchuldRAnpG hat in § 23 SchuldRAnpG besondere Kündigungsgründe genannt, die eine Beendigung von Nutzungsverhältnissen vor dem 03.10.2015 ermöglichen. Daran anknüpfend hat der Gesetzgeber des SchuldRAnpG eine 7-Jahres-Frist, die sogenannte Investitionsschutzfrist, bestimmt, innerhalb derer im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Eigentümer dem Nutzer eine Zeitwertentschädigung zustehen soll. Da der so bestimmte Investitionsschutz zu Gunsten des Nutzers bis zum Jahre 2022 reicht, steht dem Nutzer eines Erholungsgrundstückes bei einer ordentlichen Eigentümerkündigung bis zum 03.10.2022 grundsätzlich eine Zeitwertentschädigung für die von ihm errichteten und genehmigten Baulichkeiten zu, und zwar unabhängig davon, ob bereits im Jahre 2000 oder 2005 ein Grund für eine vorzeitige Beendigung des Nutzungsverhältnisses (existierender Bebauungsplan, Eigenbedarf des Eigentümers etc.) gegeben war, aber nicht vom Eigentümer durch Kündigung geltend gemacht wurde.

Eine diesbezüglich anderslautende Argumentation von Eigentümerseite ist durch das Gesetz nicht gestützt, aber verschiedentlich als Argument von Eigentümern zu hören. Gerade in diesem Punkt wäre eine zeitnahe höchstrichterliche Klarstellung wünschenswert.

Frank Auerbach

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **April 2010**

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.