

**Höchstrichterliche Rechtsprechung zu Datschen (3) –
einzelne Problemkreise**

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen fünf Jahren auch zu weiteren Problematiken der Datschen-Fälle, die unter das SchuldRAnpG fallen, Stellung genommen, teilweise allerdings mit wenig verallgemeinerungsfähigen Feststellungen.

Nachfolgend sollen in einem Kurzabriss auch die Kernpunkte weiterer Entscheidungen des BGH zusammengefasst werden:

1.

Bereits im Jahre 2005 hatte sich der BGH mit der Frage der Wirksamkeit der Eigentumsübertragung von Bungalows aus DDR-Zeiten zu befassen.

Sehr hilfreich ist das Urteil des BGH vom 04.02.2005 (AZ V ZR 114/04) zur Beurteilung der Frage, wenn Bungalows bereits zu einem Zeitpunkt vor 1976 auf fremden Grundstücken errichtet wurden, als das ZGB in der DDR noch nicht galt. Anders als bei den ab 1976 abgeschlossenen Verträgen, bei denen das ZGB galt, das explizit bei existierenden Nutzungsverträgen vom Entstehen selbständigen Eigentums an den Baulichkeiten (Bungalows) ausging, bedarf es immer einer Einzelfallbeurteilung.

Nach Auffassung des BGH entstand durch Errichtung von Bungalows auch bei einer massiven Bauart der Bauwerke und bei längerer Dauer des Vertrages selbständiges, vom Eigentum an Grund und Boden losgelöstes Eigentum an den Bungalows. Von einem auf Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk, das also nach Errichtung in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergegangen ist, ist in diesen Fällen - so der BGH – nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien ergibt, dass der Nutzer bei Errichtung des Bauwerks den Willen hatte, dieses bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen zu lassen.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof auch klargestellt, dass anders als zu DDR-Zeiten das selbständige Eigentum an Bungalows auch ohne Begründung eines Nutzungsvertrages über das Grundstück übertragbar ist. Dies war zu Zeiten der Geltung des ZGB in der DDR ausgeschlossen, da die Übertragung von Baulichkeiten-Eigentum nicht nur von Einigung und Übergabe der Baulichkeit, sondern zusätzlich vom Abschluss einen neuen Nutzungsvertrages abhingen.

2.

In seinem Urteil vom 17.09.2008 (AZ XII ZR 61/07) hat sich der Bundesgerichtshof, wenn auch im Einzelfall, so doch maßgebend für die typischen Datschen-Grundstücke zur Einordnung solcher Nutzungsverhältnisse und die Anwendbarkeit des Miet- oder Pachtrechts des BGB geäußert. Der dort streitige Nutzungsvertrag war als Mietvertrag bezeichnet und sah eine Nutzung des Grundstückes zu Erholungszwecken vor. Trotz des dem Nutzer eingeräumten Fruchtziehungsrechts am Ertrag der von ihm vorgenommenen Anpflanzungen war der Bundesgerichtshof der Auffassung, dass solche Nutzungsverhältnisse als Mietvertrag anzusehen sind (nicht als Pachtvertrag), da sie nicht vorrangig von der Fruchtziehung geprägt sind. Dies hat insbesondere Einfluss auf die (kürzeren) Kündigungsfristen, wie sie sich aus dem Mietrecht des BGB ergeben, das ergänzend zum SchuldRAnpG heranzuziehen ist.

Für das Gericht bestand auch Veranlassung zur Feststellung, dass wie im Mietrecht der Vermieter das Mietverhältnis nur dann fristlos kündigen kann, wenn der Mieter für mehr als einen Termin mit der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise in Verzug geraten ist, unabhängig davon, ob die Miete monatlich oder in längeren Zeitabschnitten zu entrichten ist. Entscheidend ist also für die fristlose Kündigung von Datschen-Nutzern, ob der Nutzer für mehr als einen Termin mit der Miete ganz oder teilweise in Verzug geraten ist.

3.

In seinem Urteil vom 17.09.2008 (AZ XII ZR 61/07) hat der Bundesgerichtshof auch festgestellt, dass zum persönlichen Eigentum eines Erblassers auch die Rechte des Nutzers aus einem Grundstücksnutzungsvertrag, der zu DDR-Zeiten begründet wurde, fallen.

Ist ein Erbfall nach dem Beitritt erfolgt, so ist der Erbe aufgrund dessen Nutzer des Grundstückes geworden und dem Grundstückseigentümer wie dem Erben ein Sonderkündigungsrecht des § 16 SchuldRAnpG zugefallen. Stirbt der Nutzer, ist für einen weitergehenden und durch § 23 SchuldRAnpG beschränkten Kündigungsschutz kein Raum; der Eigentümer kann den Vertrag nach den Vorschriften des BGB gegenüber dem Erben fristgerecht kündigen.

Ob in jedem Falle beim Versterben des Nutzers der Nutzungsvertrag zunächst fortgesetzt und nur aufgrund des Sonderkündigungsrechtes vom Eigentümer beendet werden kann, ist vom Bundesgerichtshof noch nicht entschieden.

Jedenfalls Instanzen-Gerichte haben bereits bejaht, dass bei Verpachtungen durch einen staatlichen Verwalter selbst Vereinbarungen, die eine Beendigung des Vertrages mit dem Tod des Nutzers vorsahen, als unwirksam anzusehen sind und deshalb die Nutzungsverträge nur durch Ausübung des Sonderkündigungsrechtes von Seiten des Eigentümers beendet werden können. Solcherlei Vertragsregelungen wurden von staatlichen Organen in vorgegebenen Vertragsmustern verwendet.

4.

Grundsätzlich bedeutsam ist auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Problematik der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Nutzer nach § 57 SchuldRAnpG vom 13.03.2009 (AZ V ZR 157/08).

Mehreren Nutzern steht das Vorkaufsrecht nach § 57 Abs. 6 Satz 2 SchuldRAnpG nur gemeinschaftlich zu. Die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes durch einen Nutzer ist unwirksam. Dies führt jedoch nur zum Anwachsen seiner Berechtigung auf die verbliebenen zum Vorkauf berechtigten Nutzer, nicht jedoch zum Untergang des gemeinschaftlichen Vorkaufsrechtes. Mithin können mehrere Nutzer ihr gesetzliches Vorkaufsrecht auch dann ausüben, wenn einer der Berechtigten dies nicht kann oder will.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 57 SchuldRAnpG kann nur dann ausgeübt werden, wenn die einem oder mehreren Nutzern überlassene Teilfläche eines Grundstücks die halbe Grundstücksgröße übersteigt. Dabei sind die an verschiedene Nutzer überlassenen Teilflächen zusammenzurechnen, wobei gemeinschaftlich genutzte Flächen anteilig den jeweiligen Flächen zuzuordnen sind, die den Nutzern nach den Verträgen zum individuellen Gebrauch zugewiesen worden sind.

So, wie sich in den vergangenen Jahren die vor den Instanzen-Gerichten zur Entscheidung gekommenen Themenkreise geändert haben, ist auch in den kommenden Jahren mit höchstrichterlichen Entscheidungen aus anderen Problembereichen vermehrt zu rechnen. Dies betrifft insbesondere alle mit dem auslaufenden Kündigungsschutz des SchuldRAnpG zusammenhängenden

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Fragen, und zwar nicht nur der Wirksamkeit von Kündigungen, sondern auch der Frage des Abrisses bzw. der Tragung von Abrisskosten für Baulichkeiten und der Entschädigung hierfür.

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.