

Der Kündigungsschutz ist weg – wie ist die Rechtslage nach dem 03.10.2015 bei Nutzungsverhältnissen zu Datschengrundstücken

- Ein Kurzüberblick zum Rechtsstand nach dem
Schuldrechtsanpassungsgesetz -

Der 03.10.2015 ist vorbei, der besondere Kündigungsschutz des Schuldrechtsanpassungsgesetzes für Nutzungsverhältnisse über Datschengrundstücke aus DDR-Zeiten ist weitgehende Historie. Nunmehr sind solche Nutzungsverhältnisse frei kündbar, es sei denn, der Nutzer hatte am 03.10.1990 das 60. Lebensjahr vollendet, dann ist er auf Lebenszeit geschützt (§ 23 Abs. 5 SchuldRAnpG). Diese Fälle dürfte es 25 Jahre nach dem Beitritt aufgrund des langen Zeitablaufes nicht mehr allzu häufig geben.

Es ist zu erwarten, dass sich Streitpunkte der früheren Jahre, ob und unter welchen Voraussetzungen solche Datschennutzungsverhältnisse gekündigt werden können, auf eine andere Ebene verlagern, nämlich mit welchen Fristen und zu welchen Zeitpunkten diese Nutzungsverhältnisse kündbar sind und welche Rechtsansprüche infolge der Kündigung wechselseitig Eigentümern und Nutzern zustehen. Hieran hat sich indes gesetzlich nichts geändert und es gibt mittlerweile auch einige höchstrichterliche Rechtsprechung; manche Fragen sind aber noch offen.

1. Zu wann und mit welcher Frist kann gekündigt werden?

Nicht wenige Nutzer haben nach dem 03.10.2015 vom Eigentümer eine Kündigung erhalten, manche auch vorher. Entgegen anders lautender Rechtsmeinungen war der Ausspruch einer Kündigung hiesiger Auffassung nach schon vor dem 03.10.2015 möglich, soweit diese unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist erfolgte, die erst nach Auslaufen des Kündigungsschutzes beginnend berechnet wurde, also zu dem regelmäßigen Beendigungszeitpunkt eines Nutzungsverhältnisses bei Ausspruch der Kündigung erst nach dem 03.10.2015.

Im Übrigen gilt, **seit dem 04.10.2015 kann grundsätzlich ein Nutzungsverhältnis über ein sogenanntes Datschengrundstück ohne Nennung eines Kündigungsgrundes gekündigt werden**, d. h., es muss weder Eigenbedarf beim Grundstückseigentümer vorliegen, noch ein Bebauungsplan und eine Bebauungsabsicht bestehen etc.

Dabei wird in den Fällen der nicht allzu häufigen Überlassungsverträge über Erholungsgrundstücke oft übersehen, dass vertragliche Regelungen, die eine Nutzung auf Lebenszeit des Nutzers vorgesehen haben, keine Fortgeltung beanspruchen (§ 6 Abs. 3 SchuldRAnpG). Darauf sollten sich Nutzer also nicht verlassen.

Ausnahmen von der freien Kündbarkeit sind nur die Fälle, in denen der Nutzer am 03.10.1990 das 60. Lebensjahr vollendet hatte, dann ist er auf Lebenszeit geschützt (§ 23 Abs. 5 SchuldRAnpG). Auch bei berechtigt vom Nutzer zum Wohnen genutzten und zum Dauerwohnen geeigneten Wochenendhäusern gibt es Sonderregelungen (§ 24 SchuldRAnpG).

Zu wann und mit welcher Frist Nutzungsverhältnisse über die Datschengrundstücke gekündigt werden können, entscheidet sich im Wesentlichen danach, ob das Nutzungsverhältnis dem Miet- oder dem Pachtrecht des BGB zuzuordnen ist, das die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetz ergänzt (§ 6 Abs. 1 SchuldRAnpG).

Der Unterschied zwischen Miete und Pacht, den das ZGB der DDR nicht kannte, liegt darin, dass bei einem Pachtvertrag auch die Fruchtziehung am Grundstück vereinbart ist, vor allem also die gärtnerische Nutzung, was in vielen DDR-Nutzungsverträgen nicht so ist, in manchen Mustern aus DDR-Zeiten bei Überlassung von Erholungsgrundstücken sogar gestrichen ist.

Bei Anwendbarkeit des Pachtrechts ist eine Kündigung nur für den Schluss des Pachtjahres zulässig und hat spätestens am 3. Werktag des Pachthalbjahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf das Pachtjahr endet. Häufig bereitet die Bestimmung des Pachtjahres Probleme, denn die wenigsten Verträge bestimmen ganz klar, welches das Pachtjahr ist. Es ist nicht automatisch das Kalenderjahr, denn häufig begannen Verträge mitten im Jahr zu laufen. Unterstellt das Kalenderjahr als Pachtjahr, führt eine nach dem 03.10.2015 ausgesprochene Kündigung frühestens zum 31.12.2016 zur Vertragsbeendigung, bei einer anderen Pachtjahresbestimmung möglicherweise auch zu einem früheren Zeitpunkt im Jahre 2016.

Es ist übrigens ein Irrglaube, allein von der Überschrift über dem Vertrag auf den Inhalt zu schließen. Allein die Betitelung als Pachtvertrag heißt nicht automatisch, dass der Vertrag auch nach dem Pachtrecht zu behandeln ist; es kommt insbesondere auf den vereinbarten Nutzungszweck und auch die tatsächliche Nutzung an.

Bei Anwendbarkeit des Mietrechts des BGB gibt es eine deutlich kürzere Kündigungsfrist. Die Kündigung hat, wenn die Miete nach Monaten oder länger bemessen ist, wie absolut typisch in den Datschennutzungsverhältnissen, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats zu erfolgen, so dass der früheste Beendigungszeitpunkt bei Ausspruch einer Kündigung nach dem 03.10.2015 der 31.12.2015 ist. Ist die Kündigung nicht bis zum 3. Werktag, dem 05.10.2015, zugegangen, so verschiebt sich der Beendigungszeitpunkt des Nutzungsverhältnisses entsprechend.

Bei der Entscheidung zur Anwendbarkeit des Miet- bzw. Pachtrechts kommt es immer auf die Einzelfallbewertung der Verträge an. Immerhin hat der BGH aber in einer häufig übersehenen Entscheidung bereits im Jahre 2008 eine Orientierung gegeben. Der dort streitige Nutzungsvertrag war als Mietvertrag bezeichnet und sah eine Nutzung des Grundstücks zu Erholungszwecken vor. Trotz des dem Nutzer eingeräumten Fruchtziehungsrechts am Ertrag der von ihm vorgenommenen Anpflanzungen war der BGH der Auffassung, dass solche Nutzungsverhältnisse als Mietvertrag anzusehen sind, nicht als Pachtvertrag, da sie nicht vorrangig von der Fruchtziehung geprägt sind (**BGH-Urteil vom 17.09.2008, Az. XII ZR 61/07**). Dies legt nahe, daß ein Großteil der Nutzungsverträge zur Erholung und Freizeitgestaltung sowie zur Wochenendnutzung – so oder ähnlich der häufig in den Verträgen beschriebene Nutzungszweck – als Mietverträge zu behandeln sind.

Entscheidend für die Fristberechnung bei Kündigungen ist der Zugang einer Kündigung

beim Nutzer, nicht die Datierung des Kündigungsschreibens und auch nicht der Datumsstempel auf dem Briefkuvert; im Zweifel lohnt sich dieses aufzuheben.

2. Muss im Falle einer Kündigung abgerissen werden?

Was **Abrissverpflichtungen** anbetrifft, so ist auch nach Auslaufen des Kündigungsschutzes für die Datschennutzungsverhältnisse alles beim alten geblieben. Erfolgt eine ordentliche Kündigung seitens des Eigentümers, so ist der Nutzer zur Beseitigung eines von ihm rechtmäßig zu DDR-Zeiten errichteten Bauwerks nicht verpflichtet (§ 15 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG). Anders sieht dies allerdings bei einem Schwarzbau aus; dann könnte der Nutzer zum Abriss verpflichtet werden.

Auch **Abrisskosten** hat der Nutzer im Falle einer ordentlichen eigentümerseitigen Kündigung nach dem 03.10.2015 nicht zu tragen, auch nicht anteilig, und zwar bis 7 Jahre nach Auslaufen des Kündigungsschutzes, also bis zum 03.10.2022.

Anders ist es allerdings, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung gegeben hat, etwa durch vertragswidriges Verhalten, Nichtzahlung des Nutzungsentgeltes etc. und auch dann, wenn er selbst das Vertragsverhältnis kündigt. In diesen Fällen kann der Nutzer zur Hälfte an Abrisskosten beteiligt werden, was er durch Selbstvornahme des Abrisses vermeiden kann (§ 15 Abs.1, 2 SchuldRAnpG).

Nach dem 31.12.2022 wird allerdings allein der Rechtszustand des BGB gelten, so dass ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk bei entsprechendem Verlangen des Eigentümers nach einer Kündigung allein auf Kosten des Nutzers von ihm zu beseitigen ist, es sei denn, vertraglich sei Abweichendes vorgesehen.

3. Wie verhält es sich mit einer Entschädigung?

Auch hier gibt es grundsätzlich keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage.

Im Falle einer ordentlichen eigentümerseitigen Kündigung steht dem Nutzer gegen den Eigentümer eine **Entschädigung zum Zeitwert der in seinem Eigentum stehenden Bauwerke, Baulichkeiten und Grundstückseinrichtungen** (§§ 12 Abs. 2, 5 SchuldRAnpG), **und Anpflanzungen** (§ 27 SchuldRAnpG) zu. Dies gilt bis 03.10.2022.

Anders ist es allerdings, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat oder er selbst das Nutzungsverhältnis beendet. In diesem Falle kann der Nutzer eine **Entschädigung nur** verlangen, **soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht** ist (§ 12 Abs. 3 SchuldRAnpG).

Hierzu hat der BGH in den vergangenen Jahren in mehreren Fällen entschieden. Danach kann der Entschädigungsanspruch, wenn ein von einem Nutzer mit einem Bungalow bebautes Grundstück im Außenbereich liegt und die Bebauung Bestandsschutz genießt, aber nicht neu gebaut werden darf, auch höher sein als der bloße Zeitwert der Baulichkeiten und Grundstückseinrichtungen, nämlich zusätzlich umfassend den Wertzuwachs des Grundstücks durch die Bebauung (**BGH-Urteil vom 12.03.2008, Az. XII ZR 156/05**). In vielen Fällen ist dies allerdings nicht so. Dem Grundstückseigentümer

ist eine weitgehende Dispositionsfreiheit eingeräumt, die Nutzung des zurückgegebenen Grundstücks zu ändern, um das Grundstück einer angemessenen wirtschaftlichen Verwendung zuzuführen. Er kann es abreißen lassen, dann fließt ihm kein tatsächlich für ihn realisierbarer/realisierter Wert zu (*BGH-Urteil vom 24.06.2015, Az. XII ZR 72/14*). Entscheidet er sich für eine Renaturierung des Grundstücks, also ebenfalls Abriß der Bebauung, gilt dies gleichermaßen (*BGH-Urteil vom 09.04.2014, Az. XII ZR 161/13*).

Folglich spricht im Falle einer eigentümergeitigen ordentlichen Kündigung vieles auf Nutzerseite für die Realisierbarkeit einer Entschädigungszahlung an ihn.

Im Falle einer eigenen Kündigung des Nutzers hängt die Möglichkeit der Erlangung einer Entschädigung weitgehend vom Verhalten und den Absichten des Eigentümers bezogen auf Bebauung und Grundstücksnutzung ab.

4. Wann ist die Entschädigung zu erlangen?

Der Entschädigungsanspruch des Nutzers ist erst mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses fällig, er ist gemäß den gesetzlichen Regelungen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zu leisten (§ 12 Abs. 1 SchuldRAnpG). Der Rückgabeanspruch des Grundstückseigentümers steht nicht in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zum Entschädigungsanspruch des Nutzers, so dass **dem Nutzer wegen seines Entschädigungs- oder eines sonstigen Anspruchs ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Eigentümers nicht zusteht** (*BGH-Urteile vom 23.11.2011, Az. XII ZR 210/09 und vom 15.01.2014, Az. XII ZR 83/13*).

Grundsätzlich knüpft der Entschädigungsanspruch also auch an die tatsächliche Erlangung des unmittelbaren Besitzes am Grundstück durch den Eigentümer an, so dass auch der Rückgabezeitpunkt den Stichtag für eine Wertermittlung bildet, nach der sich der Entschädigungsanspruch bemisst. Es empfiehlt sich daher, eine zeitnah zum Rückgabezeitpunkt vorzunehmende Ermittlung von Entschädigungsansprüchen vorzunehmen, der Rückgriff auf frühere Begutachtungen ist häufig nicht sehr zielführend, soweit diese nicht aktualisiert werden.

Jedenfalls kann vor Rückgabe keine Entschädigung verlangt werden, weil auch gesetzlich der Nutzer grundsätzlich zur Wegnahme des Bauwerks berechtigt ist (§ 12 Abs. 4 SchuldRAnpG). Der Nutzer, der eine Entschädigung erhalten möchte, muss also das Grundstück zurückgeben und dann notfalls ein gerichtliches Verfahren um seine Entschädigung führen.

5. Was ist mit allen nicht gekündigten Verträgen?

Alle Verträge, die nach dem 03.10.2015 nicht gekündigt werden, laufen unverändert weiter und unterfallen weiterhin dem Schuldrechtsanpassungsgesetz, soweit sie schon zu DDR-Zeiten bestanden. Dessen sonstige Regelungen sind trotz Ablauf des 03.10.2015 nicht außer Kraft gesetzt. Auch sind die Vertragsverhältnisse nicht automatisch mit diesem Datum beendet, wie verschiedentlich falsch angenommen wird. Eigentümer und Nutzer können sich also nach wie vor auf das fortbestehende

Nutzungsverhältnis und den alten Vertrag mit seinen Regelungen berufen.

Freilich kann im Hinblick auf den ausgelaufenen Kündigungsschutz nunmehr eine Kündigung des Vertragsverhältnisses auch als Änderungskündigung mit dem Ziel lediglich einer Erhöhung des Nutzungsentgeltes ausgesprochen werden. Indes folgt das Nutzungsverhältnis dann den Abwicklungsvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, wenn der Nutzer das nicht akzeptieren will.

Grundsätzlich ist noch zu berücksichtigen, dass nach dem Beitritt abgeschlossene neue Verträge, auch solche, die zumindest wesentliche Inhalte von Nutzungsverhältnissen abändern, nicht (mehr) dem Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterfallen, sondern nur noch dem BGB, wie der BGH auch schon in einem Fall zurückliegend entschieden hatte (*BGH-Urteil vom 11.07.2007, Az. XII ZR 113/05* für einen Garagenmietvertrag).

Wie verhält es sich mit dem Vorkaufsrecht?

Viele Nutzer haben sich für das von ihnen genutzte Grundstück entweder ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eintragen lassen, soweit dies gesetzlich möglich war (insbesondere nach dem Vermögensgesetz), bei den anderen besteht ein solches nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (§ 57 SchuldRAnpG).

Vorkaufsrechte verleihen keinen Ankaufsanspruch am Grundstück, sondern lediglich die Möglichkeit, zu den Bedingungen eines mit einem Dritten abgeschlossenen Übertragungsvertrages in diesen Kaufvertrag einzutreten. **Mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses erlischt auch das Vorkaufsrecht**, bei den im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechten besteht seitens des Grundstückseigentümers ein Anspruch auf Löschung im Grundbuch auf Kosten des Nutzers. Bei fortbestehenden Nutzungsverhältnissen ist mit dem Auslaufen des Kündigungsschutzes nicht zugleich das Vorkaufsrecht erloschen.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **11.11.2015**

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.