

Entschädigung bei Kündigung **von Nutzungsverhältnissen über Datschengrundstücke** **– eine weitere Klarstellung –**

Bereits zum wiederholten Mal hat der Bundesgerichtshof in diesem Jahr einen Entschädigungsfall zu einem dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Nutzungsverhältnis über ein sogenanntes Datschengrundstück in den neuen Bundesländern entschieden.

Aufbauend auf seiner Rechtsprechung mit den **Urteilen vom 12.03.2008 (Az. XII ZR 156/05) und vom 15.01.2014 (Az. XII ZR 83/13)** hat der **BGH** seine Rechtsprechung zum Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG fortgeschrieben. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG regelt insbesondere die Entschädigung für die Fälle der nutzerseitigen Kündigung von Nutzungsverhältnissen sowie der gegenüber Nutzern ausgesprochenen außerordentlichen Kündigungen des Eigentümers. In diesen Fällen kann der Nutzer eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das von ihm errichtete Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

Erneut ging es in dem jetzt vom BGH entschiedenen Fall um die Beendigung eines Nutzungsverhältnisses durch die Nutzer, die das 1976 vom Rat der Gemeinde zur Nutzung für persönliche Erholungsbedürfnisse gepachtete Grundstück mit einem Bungalow bebaut hatten. Die Eigentümer hatten geltend gemacht, sie beabsichtigten das Grundstück zu renaturieren und zu diesem Zwecke den Bungalow abzureißen. Sie hatten aus diesem Grunde nach der Rückgabe des Grundstücks die Zahlung einer Entschädigung verweigert, da sich wegen des beabsichtigten Abrisses des Bungalows der Verkehrswert des Grundstücks nicht erhöhe bzw. erhöht habe. Der BGH hat letztinstanzlich in diesem Fall entschieden, dass den Nutzern aufgrund dieses von ihm als maßgeblich erachteten Einwandes der Eigentümer keine Entschädigung zusteht.

Der **BGH** hat in seinem **Urteil vom 09.04.2014 (Az. XII ZR 161/13)** festgestellt, dass **bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG der vom Grundstückseigentümer nach Rückgabe des Grundstücks beabsichtigten Nutzung des vom Nutzer errichteten Bauwerks maßgebliche Bedeutung zukommt.** Maßgebend ist nach Auffassung des BGH die subjektive Verwertbarkeit des Bauwerks für den Eigentümer. Daher – so der BGH – **fehlt es regelmäßig an einer Verkehrswerterhöhung durch das Bauwerk, wenn der Grundstückseigentümer dessen Abriss und die Renaturierung des Grundstücks plant.**

Eine Werterhöhung liegt dann vor, wenn ein Wochenendhaus in einem Fall der Eigenkündigung durch den Nutzer auch nach Vertragsbeendigung zu Erholungszwecken genutzt werden soll. Ist die Änderung der Nutzungsart allerdings zulässig, etwa durch Errichtung eines Betriebsgebäudes oder auch eines Wohngebäudes, erhöht das dem ursprünglichen Nutzungszweck dienende Erholungsbauwerk den Verkehrswert des Grundstücks in der Regel nicht. Nach Auffassung des BGH führt aber nicht nur die beabsichtigte „Höhernutzung“ des Grundstücks mit einer anderen Bebauung, sondern

eben auch die geplante Beseitigung der Bebauung und Renaturierung zum Ausschluss einer Entschädigung, weil eben bei Beseitigung des Bauwerks eine Werterhöhung des Grundstücks durch die Bebauung nicht festzustellen ist.

Bei Eigenkündigung des Nutzers hat er entschädigungsrechtlich die Entscheidung des Eigentümers, das Bauwerk abzureißen, hinzunehmen, ebenso wie in den Fällen, in denen der Nutzer eine vorzeitige Vertragsbeendigung durch eine fristlose Kündigung zu vertreten hat.

Anders **bei einer eigentümerseitigen Kündigung**, nach der der Nutzer **gemäß § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG** bis zum Ablauf des 7. Jahres nach Auslaufen der Kündigungsschutzfristen Entschädigung zum Zeitwert für seine getätigten Investitionen beanspruchen kann, denn im Rahmen dieses Entschädigungsanspruchs **kommt es nicht auf die Verwendungsabsichten des Grundstückseigentümers an**. Der BGH hält dies für sachgemäß, da in diesem Falle die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch ordentliche Kündigung allein aufgrund der Entscheidung des Grundstückseigentümers beruht.

Klare Worte fand der BGH auch zu dem Einwand bzw. der von Nutzerseite vorgetragenen Befürchtung, Grundstückseigentümer könnten missbräuchlich eine Abrissabsicht vorgeben:

Die Feststellung des Bestehens/Fehlens einer Weiternutzungsabsicht des Grundstückseigentümers ist Sache des Gerichts. Die bloße – wahrheitswidrige – Behauptung einer nicht den Tatsachen entsprechenden Abrissabsicht würde zu Schadensersatzansprüchen des Nutzers führen, wie sie auch von strafrechtlicher Relevanz sein kann.

Mit seinem Urteil hat der BGH nunmehr grundsätzlich klargestellt, dass es bei den Entschädigungsfällen des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG für die Frage der Werterhöhung darauf ankommt, wie der Eigentümer nach Rückerhalt des Grundstücks das Bauwerk und das Grundstück weiter verwenden will und nicht darauf, ob das Bauwerk objektiv verwertbar ist.

Auf jeden Fall ist künftig auch in Entschädigungsfällen nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG erhöhte Aufmerksamkeit nicht nur der Wertbemessung, sondern auch den von Eigentümerseite vorgetragenen Einwänden hinsichtlich der weiteren Grundstücksnutzung zu widmen.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **19.09.2014**

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.