

Entschädigung bei Kündigung **von Nutzungsverhältnissen über Datschengrundstücke** **– der BGH stellt klar –**

Der Bundesgerichtshof hat erneut in einem Entschädigungsfall zu einem dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Nutzungsverhältnis über ein Datschengrundstück in den neuen Bundesländern entschieden und seine eigene Rechtsprechung fortgeschrieben.

Gegenstand der neuen BGH-Entscheidung (**Urteil vom 15.01.2014 – Az. XII ZR 83/13**) war die Entschädigungsforderung einer Nutzerin, die das Nutzungsverhältnis selbst gekündigt hatte, jedoch trotz der Beendigung des Nutzungsverhältnisses das Grundstück nicht herausgab, sondern lediglich Zug um Zug gegen Zahlung einer von ihr geforderten Entschädigung für die vorhandenen Bauwerke der Eigentümerin zur Übergabe angeboten hatte.

Diesen Fall nahm der BGH zum Anlass, seine grundsätzlichen Ausführungen zur Entschädigungsberechnung aus seinem **Urteil vom 12.03.2008 (Az. XII ZR 156/05)** ausdrücklich zu bestätigen. Dieses Urteil hatte einiges Aufsehen erregt, weil der Bundesgerichtshof grundsätzlich klargestellt hatte, wie bei einer nutzerseitigen Kündigung, bei der eine Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG vom Nutzer beansprucht werden kann, die Bestimmung der Verkehrswerterhöhung zu erfolgen hat. In einem solchen Fall der Kündigung von Seiten des Nutzers oder aber auch einer ihm gegenüber ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung des Eigentümers kann der Nutzer gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG eine Entschädigung in der Höhe beanspruchen, in der das Grundstück durch die Bebauung eine Werterhöhung erhalten hat. Im konkreten Falle war unter Anwendung der vom BGH für richtig erachteten Methode des sog. Sachwertverfahrens eine höhere Entschädigung ermittelt worden, als der bloße Zeitwert der Baulichkeit ausmachte, der vom Nutzer beansprucht werden könnte, wenn der Eigentümer gekündigt hätte.

Dieses Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.03.2008 ist seither von besonderem Interesse für alle die Fälle von Datschengrundstücken, bei denen die Grundstücke im baulich nicht nutzbaren Außenbereich liegen und die vom Nutzer mit Genehmigung bebaut wurden, so dass die bestandsgeschützte Bebauung die Nutzung des Grundstücks attraktiv und dieses besonders werthaltig gemacht hat.

Im jetzt entschiedenen Fall (**Urteil vom 15.01.2014**) hatte die Klägerin im Jahre 2002 vom Nutzungsinhaber aus DDR-Zeiten die vorhandenen Baulichkeiten übernommen und im Einvernehmen mit der Eigentümerin, einer Gemeinde, den Nutzungsvertrag fortgeführt, dann aber das Nutzungsverhältnis gekündigt und eine Entschädigung nach § 12 Abs.3 SchuldRAnpG gefordert.

Der Bundesgerichtshof hat nochmals klargestellt, dass in solchen Fällen, in denen wegen des bauplanungsrechtlichen Bestandsschutzes die vorhandene Bebauung den Bodenwert ausnahmsweise über den Wert der baulichen Anlage hinaus erhöht, eine Kündigung entweder durch den Nutzer oder außerordentlich wegen pflichtwidrigen Verhaltens des Nutzers durch den Eigentümer zu einer höheren Entschädigung führen kann, als bei einer ordentlichen Kündigung durch den Eigentümer, wo nur eine Zeitwertentschädigung nach § 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG vom Nutzer beansprucht werden kann. Es kommt – so der BGH – darauf an, ob das Bauwerk für den Eigentümer weiter nutzbar ist und insofern auf eine objektive Betrachtung, ob ein durch das Bauwerk realisierbarer Wertzuwachs vorliegt. Allerdings – so der BGH – könne ein solcher Wertzuwachs unter bestimmten Umständen auch entfallen.

Ansonsten bleibt es bei den **Maßgaben aus dem BGH-Urteil vom 12.03.2008 (Az. XII ZR 156/05)**. Bei der Entschädigungsermittlung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist der Wert des Bauwerks und die Werterhöhung des Grundstücks durch das bestandsgeschützte Bauwerk zu berücksichtigen, soweit dem Grundstückseigentümer im Hinblick auf seine Dispositionsfreiheit über die weitere Grundstücksnutzung hinaus durch das Bauwerk ein tatsächlich für ihn realisierbarer Wert zufließt, so der BGH im jetzt gesprochenen Urteil.

Der BGH hat dabei auch zu weiteren immer wieder diskutierten Rechtsfragen bei der Abwicklung gekündigter Nutzungsverhältnisse eine klare Position eingenommen:

1. Der Entschädigungsanspruch knüpft an die Rückgabe des bebauten Grundstücks an, also an die tatsächliche Erlangung des unmittelbaren Besitzes durch den Grundstückseigentümer, so dass Stichtag für die Wertermittlung des Entschädigungsanspruchs der Rückgabezeitpunkt ist. Das heißt, solange das Grundstück noch nicht tatsächlich zurückgegeben ist, sind zwischenzeitlich eintretende Wertveränderungen bei der Entschädigungsberechnung zu berücksichtigen.
2. Der Nutzer kann vor der Rückgabe des Grundstücks keine Entschädigung beanspruchen, dies bereits aus dem Grunde, weil er nach § 12 Abs. 4 grundsätzlich zur Wegnahme des Bauwerks berechtigt ist. Anders – vom BGH aber nicht entschieden – kann es dann sein, wenn sich der Grundstückseigentümer im Annahmeverzug hinsichtlich der Rückgabe befindet, der Nutzer also die Rückgabe angeboten hat und der Grundstückseigentümer diese ablehnt. Für diesen Fall bleibt offen, ob der Nutzer auch schon vor tatsächlicher Rückgabe des Grundstücks seinen Entschädigungsanspruch beziffern und einklagen kann.
3. Der Rückgabeanspruch des Grundstückseigentümers nach einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses steht in keinem Gegenseitigkeitsverhältnis zum Entschädigungsanspruch des Nutzers. Mit anderen Worten, dem Nutzer steht wegen eines Entschädigungs- oder sonstigen Anspruchs ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Grundstückseigentümers nicht zu; er muß das Grundstück übergeben und ggf. seinen Entschädigungsanspruch weiterverfolgen.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Dank der Klarstellung des BGH wird künftig darauf zu achten sein, dass bei der Abwicklung von Nutzungsverhältnissen über Datschengrundstücke Entschädigungswerte auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Grundstücke an die Eigentümer bewertet werden und die dem Grunde nach bestehenden Entschädigungsansprüche dem Nutzer kein Recht verleihen, die Rückgabe des Grundstücks zu verweigern.

Die Wertbemessung wird im Einzelfall nach wie vor streitbar bleiben, auch eine Bewertung, inwieweit dem Grundstückseigentümer über die weitere Grundstücksnutzung hinaus durch das Bauwerk ein tatsächlich realisierbarer Wert zufließt.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **13.03.2014**

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.