

## **Kündigung von Garagengemeinschaften**

### **Der Sachverhalt**

Nicht selten haben sich zu DDR-Zeiten mehrere Interessierte zu einer Garagengemeinschaft zusammengeschlossen, die mit dem Eigentümer des Grundstücks, meist Kommunen, einen Nutzungsvertrag über eine Grundstücksfläche abschloss, um auf dieser Reihengaragen zu errichten. So auch in dem vom **BGH** entschiedenen Fall (**Urteil vom 23.11.2011, AZ XII ZR 210/09**). Aufgrund des Nutzungsvertrages war der Garagengemeinschaft eine Teilfläche eines Grundstücks zur unbefristeten und unentgeltlichen Nutzung überlassen worden, um auf dieser Garagen zu errichten. Die 16 Mitglieder der Garagengemeinschaft hatten dann auf dem Gelände 16 Reihengaragen errichtet. Der jetzige Eigentümer kündigte im Jahre 2007 den Vertrag. Dabei versandte er die Kündigungsschreiben allen ihm bekannten Mitgliedern der Garagengemeinschaft, adressierte die Kündigung jedoch nicht an diese selbst und erklärte auch nicht gegenüber der Garagengemeinschaft ausdrücklich eine Kündigung des Vertrages.

### **Die Entscheidung**

Der BGH hat entschieden, dass aufgrund der gegenüber allen Mitgliedern der Garagengemeinschaft erklärten ordentlichen Kündigung des Nutzungsverhältnisses, der Vertrag wirksam beendet wurde.

Der Nutzungsvertrag mit der Garagengemeinschaft, bei der es sich um eine Gemeinschaft des Zusammenschlusses von Bürgern gemäß § 266 ZGB/DDR handelte, unterfiel mit dem Inkrafttreten des SchuldRAnpG zum 01.01.1995 diesem Gesetz.

Nach Entscheidung der Bundesrichter ist auf die vormalige Garagengemeinschaft gemäß § 266 ZGB/DDR das Recht des BGB über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzuwenden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG). Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts besitzt nach der Rechtsprechung des BGH Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet – wie hier.

Mithin war allein gegenüber der Garagengemeinschaft als GbR die Kündigung des Nutzungsvertrages zu erklären. Jedoch musste – so die Bundesrichter – die Kündigungserklärung nicht ausdrücklich an diese gerichtet sein. Lässt sich der Erklärung entnehmen, dass das Nutzungsverhältnis mit der GbR gekündigt werden soll, so genügt es, wenn die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht, und zwar auch dann, wenn den Gesellschaftern die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht.

Da der Kündigungserklärung zweifelsfrei zu entnehmen war, dass der mit der Garagengemeinschaft abgeschlossene Nutzungsvertrag gekündigt werden sollte und sich die Kündigung nicht nur auf die Vertragsbeziehung mit einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft beziehen sollte, war dies nach Auffassung der Bundesrichter ausreichend, eine wirksame Kündigung des Nutzungsvertrages mit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzunehmen.

Darüber hinaus haben die Bundesrichter zum wiederholten Male festgestellt, dass das Vertragsverhältnis der Grundstücksüberlassung zur Errichtung von Garagen regelmäßig als Mietverhältnis anzusehen ist, nicht als Pachtverhältnis.

Schließlich hat der BGH klargestellt, dass ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich des Räumungsanspruchs wegen eines möglichen Entschädigungsanspruchs für die errichteten Garagen nicht besteht (§§ 578 Abs. 1, 570 BGB i.V.m. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG). Es war also zu räumen, auch wenn ein Entschädigungsanspruch bestehen sollte.

### **Fazit**

Die Entscheidung dürfte nicht nur für derartige Zusammenschlüsse von Bürgern gemäß § 66 ZGB/DDR von Bedeutung sein, sondern hinsichtlich der formalen Wirksamkeit von Kündigungen auch für andere sogenannte Außen-GbRs. Der BGH hat klargestellt, dass eine Kündigungserklärung nicht allen Gesellschaftern zugehen muss, sondern es genügt, wenn sie bei gemeinschaftlich bestehender Vertretungsbefugnis aller einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht. Diese Grundsätze dürften zu einer vereinfachten Möglichkeit der Kündigungserklärung in Nutzungsverhältnissen mit derartigen Gemeinschaften führen.

Auch die Aussage des BGH zum Nichtbestehen eines Zurückbehaltungsrechtes am Grundstück wegen eines gegebenenfalls noch bestehenden Entschädigungsanspruches dürfte zu verallgemeinern und auch auf sonstige Nutzungsverhältnisse, insbesondere die dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Nutzungsverhältnisse über Erholungsgrundstücke, übertragbar sein.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **06.03.2012**

### **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.