

Auslaufen des Kündigungsschutzes für Datschen

© Rechtsanwältin Barbara Lüttke, Stralsund, 2013

Am 3. Oktober 2015 läuft der Kündigungsschutz für Datschen aus, die sich auf fremdem Grund und Boden befinden. Daraus ergeben sich viele rechtliche und tatsächliche Probleme, die nachfolgend einmal kurz beleuchtet werden.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen nur der Orientierung und ersetzen keine anwaltliche Beratung, insbesondere kommt kein Mandats- und/oder Beratungsvertrag zustande. Bitte setzen Sie bei Fragen im Zweifel einfach mit Frau Rechtsanwältin Lüttke oder Herrn Rechtsanwalt Schulte in Verbindung.

Inhalt:

I. Kündigung durch den Grundstückseigentümer

1. Bis 3. Oktober 2015
2. Ab 4. Oktober 2015
3. Ausnahmen für ältere Bürger
4. Kündigung aus wichtigem Grund
5. Sonderkündigungsrecht

II. Kündigung durch den Nutzer

III. Vorkaufsrecht

IV. Gebäudeeigentum

V. Entschädigung bei der Vertragsbeendigung

VI. Abrisskosten

VII. Hinweis

I. Kündigung durch den Grundstückseigentümer

1. Bis 3. Oktober 2015

Ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers sind derzeit in folgenden Fällen zulässig:

- Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken, § 23 Abs. 3 Nr. 1 SchuldRAnpG
- B-Plan-Kündigung, § 23 Abs. 2 Nr. 2 SchuldRAnpG
- Kündigung bei investiver Nutzung, § 23 Abs.6 SchuldRAnpG
- Eigenbedarfskündigung zu zu Erholungszwecken, § 23 Abs. 3 Nr.2 SchuldRAnpG

2. Ab 4. Oktober 2015

Erst ab dem 4. Oktober 2015 kann das Nutzungsverhältnis uneingeschränkt gekündigt werden. Es sind dann die Kündigungsregelungen des BGB anzuwenden.

Auslaufen des Kündigungsschutzes für Datschen

© Rechtsanwältin Barbara Lüdtkke, Stralsund, 2013

3. Ausnahmen für ältere Bürger

Nutzern, die am 3. Oktober 1990 bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, haben grundsätzlich einen lebenslangen Schutz vor Kündigungen, denn eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 SchuldRAnpG).

Gemäß § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG kann dennoch in folgenden Fällen gekündigt werden :

- Kündigung bei rechtswidriger Bebauung;
- Kündigung wegen nicht erfolgter Bebauung bis 16. Juni 1994;
- Kündigung von Garagengrundstücken
- Kündigung wegen investiver Maßnahmen
- Aufgabe der tatsächlichen Nutzung auf Dauer

4. Kündigung aus wichtigem Grund

Neben dem Recht zur ordentlichen Kündigung können beide Parteien bei Vertragsverletzungen aus *wichtigem Grund* fristlos kündigen.

5. Sonderkündigungsrecht

Stirbt der Nutzer, wird der Vertrag allein mit dem überlegenden Ehegatten fortgesetzt. Gibt es einen solchen nicht, treten dessen Erben in den Vertrag ein (§ 1922 Abs. 1 BGB). Dem Grundstückseigentümer und den Erben steht in diesem Fall ein *Sonderkündigungsrecht* zum nächstmöglichen Kündigungstermin zu (§ 16 Abs. 1 SchuldRAnpG). Die besonderen Kündigungsvoraussetzungen des § 23 SchuldRAnpG sind in diesem Fall nicht zu berücksichtigen. Kündigt der Grundstückseigentümer, muss er allerdings die Erben im Regelfall entschädigen.

II. Kündigung durch den Nutzer

Der Nutzer selbst kann den Nutzungsvertrag so kündigen, wie es der Vertrag regelt. Enthält der Vertrag keine Regelung, gelten die allgemeinen Kündigungsfristen und –termine, d.h. bei einem Mietvertrag § 580a BGB bzw. Pachtvertrag § 584 BGB.

III. Vorkaufsrecht

Wird das Grundstück an einen Dritten verkauft wird, steht dem Nutzer ein Vorkaufsrecht gemäß § 57 SchuldRAnpG zu. Dieses muss nicht wahrgenommen werden, denn bei der Veräußerung des Grundstücks bleibt der Nutzungsvertrag bestehen. Der Erwerber tritt an die Stelle des bisherigen Grundstückseigentümers in das Nutzungsverhältnis gemäß § 566 BGB ein.

IV. Gebäudeeigentum

Dieses Eigentum geht bei Vertragsende nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG automatisch auf den Grundstückseigentümer über.

Wurde die Datsche (Baulichkeit) ab 3.10.1990 veräußert, ist das zwar auch ohne Zustimmung des Eigentümers wirksam. Der wichtige Nutzungsvertrag kann aber nur mit Zustimmung des Eigentümers auf einen Dritten übergehen. Fehlt diese Zustimmung, so ist der Erwerber zwar Eigentümer der Datsche, kann aber sein Eigentum nicht nutzen, da er das Grundstück nicht betreten darf !

Dies kann nur durch eine komplizierte Rückabwicklung oder einvernehmliche Klärung mit allen drei Beteiligten gelöst werden. Aufgrund der damit verbundenen Risiken, sollten sie sich unbedingt rechtlich beraten lassen. Bitte wenden sie sich dazu an Frau Rechtsanwältin Lüdtkke oder Rechtsanwalt Schulte.

Auslaufen des Kündigungsschutzes für Datschen

© Rechtsanwältin Barbara Lüttke, Stralsund, 2013

V. Entschädigung bei der Vertragsbeendigung

Bei Vertragsbeendigung ist durch den Grundstückseigentümer grundsätzlich eine angemessene Entschädigung für Werterhöhungen an den Nutzer zu zahlen. Deren Höhe hängt davon ab, wer kündigt. Der Nutzer kann zum Beispiel Ansprüche haben auf Entschädigung für

- das von ihm errichtete Bauwerk (§ 12 SchuldRAnpG)
- sonstige Vermögensnachteile (§ 14 SchuldRAnpG)
- Entschädigung für Anpflanzungen (§ 27 SchuldRAnpG)

VI. Abrisskosten

Nach den allgemeinen BGB-Regelungen zum Mietrecht besteht grundsätzlich die Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache in ihren ursprünglichen Zustand. Etwaige Bauwerke müssten danach vom Nutzer auf eigene Kosten beseitigt werden.

Aus § 15 SchuldRAnpG ergibt sich jedoch eine Ausnahme für die Zeit bis zum 31. Dezember 2022. Bis dahin ist der Nutzer trotz Vertragsbeendigung nicht zur Beseitigung des Bauwerks nicht verpflichtet, sodass dann der Grundstückseigentümer die Kosten des Abbruchs tragen muss. In einigen Fällen ist allerdings eine Kostenteilung zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer vorzunehmen, wie sich aus § 15 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG ergibt.

Dies gilt, wenn

- der Nutzer den Vertrag beendet hat
- der Eigentümer dem Nutzer aus wichtigem Grund gekündigt hat

Dieses gilt aber nur, wenn der Grundstückseigentümer den Abbruch innerhalb eines Jahres vornimmt.

VII. Hinweis

Diese Hinweise gelten aber nur für Verträge, die bis zum 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden. Nutzungsverträge, die nach dem 3.10.1990 abgeschlossen wurden, richten sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Das Schuldrechtsanpassungsgesetz ist nicht anzuwenden (§ 3 SchuldRAnpG). Dies gilt auch, wenn Grundstückseigentümer und Nutzer nach dem 2. Oktober 1990 den alten Vertrag durch einen neuen ersetzt haben.