

Die Beendigung von Verträgen nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz

Der 01.01.2007 ist kein „schwarzer Montag“
für Garagennutzer!

Es findet keine Enteignung statt.

Auch die Nutzungsverträge enden nicht
automatisch!

I. Gesetzliche Regelung

Ausschlaggebend für die derzeitige Aktualität ist das Zusammenspiel der §§ 23 Abs. 1, 23 Abs. 6 und § 12 Abs. 2 Satz 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz.

§ 23 Abs. 1 – Kündigung des Grundstückseigentümers vor dem 31.12.1999 ist unwirksam.

§ 23 Abs. 6 - besonderer Kündigungsschutz gilt bis 31.12.2002

Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 2:

„Satz 1 (Zeitwertentschädigung) ist nicht anzuwenden, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung gegeben hat oder das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt endet, indem die Frist, in der der Grundstückseigentümer nur unter den in diesem Gesetz genannten besonderen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt ist (Kündigungsschutzfrist), seit mindestens **sieben Jahren** verstrichen ist.“

(Satz 1 - Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers, ist die Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe zu bemessen.)

II. Folgen der gesetzlichen Regelung

Mit Ablauf des 31.12.2006 jährt sich das absolute Kündigungsverbot des § 23 Abs. 1 SchuldRAnpG zum 7. Mal, so dass der Grundstückseigentümer ab dem 01.01.2007 eine Kündigung des Vertrages aussprechen **kann**, ohne gleichzeitig eine Entschädigung nach dem Zeitwert der Garage zahlen zu müssen.

Im Einzelnen heißt das:

Verträge bedürfen zur Beendigung auch weiterhin einer Kündigung oder einer Aufhebungsvereinbarung.

Eine Kündigung kann vom Grundstückseigentümer, aber auch vom Nutzer erklärt werden.

Für die Kündigung gelten die vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt nach § 580 a Abs. 1 Nr. 4 BGB drei Monate zum Monatsende. Meist sind aber längere vertragliche Fristen vereinbart!

Mit Ablauf der Kündigungsfrist geht das Eigentum an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer über (§ 11 Abs. 1 SchuldRAnpG).

1. Kündigung des Nutzers

Außer dem Eigentumsübergang ist zu beachten, dass dem Nutzer ein Wegnahmerecht an der Baulichkeit gem. § 12 Abs. 4 Satz 1 SchuldRAnpG zusteht. Zu § 15 siehe unten.

Eine Entschädigung ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Mit dem Eigentumsübergang wird die Garage wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dem Grundstückseigentümer obliegt nunmehr auch die Verkehrssicherungspflicht und das Recht der Erhaltung die Baulichkeit betreffend.

2. Kündigung durch den Grundstückseigentümer nach dem 31.12.2007

Grundsätzlich zulässig, wenn der Nutzer nicht am 03.10.1990 bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatte (heute 75-jährig).

Es folgt ein Eigentumsübergang, § 11 SchuldRAnpG. Für den Eigentumsverlust hat der Nutzer einen Anspruch auf Entschädigung, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk noch erhöht ist. Bei einer anzunehmenden Gesamtlebensdauer von 40 Jahren für Garagen und deren Bauzustand tendiert der Wert gegen Null.

Der Nutzer hat das Recht zur Wegnahme der Baulichkeit gem. § 12 Abs. 4 Satz 1 SchuldRAnpG.

Der Nutzer ist gem. § 15 Abs. 1 SchuldRAnpG **nicht** zur Beseitigung der Baulichkeit verpflichtet! Er hat allerdings die Kosten der Beseitigung zur Hälfte zu tragen, wenn er selbst oder der Grundstückseigentümer nach dem 31.12.2006 kündigt und der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird.

Zur Begrenzung der Kosten ist dem Nutzer die Möglichkeit eröffnet, den Abbruch selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen (§ 15 Abs. 2 SchuldRAnpG).

III. Empfehlungen

1. Es besteht kein unmittelbarer zwingender Handlungsbedarf, da die Verträge ohne Kündigung weiterhin Bestand haben.
2. Jeder Garagenstandort sollte einer Prüfung unterzogen werden, ob dieser Standort mittel- und langfristig erhalten werden soll.
3. Anschließend sollten die einzelnen Standorte auf die derzeit bestehenden Eigentumsverhältnisse hin geprüft werden.
4. Entscheidungsfindung, ob Eigentumserwerb durch Kündigung ab 2007 herbeigeführt wird.

