

Die Beendigung von Nutzungsverträgen nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz

Der 01.01.2007 ist kein schwarzer Montag für Garageneigentümer auf fremdem Grund und Boden.

Tatsache ist, dass der Grundstückseigentümer ab dem Jahre 2007 den Nutzungsvertrag für das Garagengrundstück kündigen kann, ohne dem Garageneigentümer eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zahlen zu müssen. Diese Regelung ist nicht neu, sondern stammt aus dem Jahre 1995. Allein der Ablauf der 7-jährigen Kündigungsfrist und die emotionale Verbundenheit der Nutzer führt zur Aktualität.

Am 01.01.2007 findet auch keine entschädigungslose Enteignung statt. Das Eigentum an der Baulichkeit (Garage) geht erst mit Beendigung des Nutzungsvertrages auf den Grundstückseigentümer über (§ 11 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz).

Der Grundstückseigentümer, der von dem zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch macht, hat dem bisherigen Nutzer allerdings eine Entschädigung in der Höhe zu zahlen, um den der Grundstückswert durch die Baulichkeit erhöht ist (§ 12 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Bei den inzwischen meist über 30 Jahre alten Bauwerken wird dieser Wert gegen Null tendieren.

Ein Vorkaufsrecht des Garageneigentümers gibt es nicht.

Der Garageneigentümer hat die Möglichkeit der Wegnahme der Garage bei Vertragsbeendigung, nicht aber die Pflicht (§ 12 Abs. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Wird die Garage vom Grundstückseigentümer binnen eines Jahres ab Übergabe nach Vertragsbeendigung zurückgebaut, kann der bisherige Nutzer zur Erstattung der hälftigen Kosten für den Rückbau herangezogen werden.

Mit Eigentumsübergang ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, für die Erhaltung, Unterhaltung und Verkehrssicherung aufzukommen. Dem steht die Erzielung höherer Entgelte durch Vermietung gegenüber (max. 60,00 Euro p.a. bisher, dann 40,00 Euro pro Monat für eine Garage).

Jeder Grundstückseigentümer sollte daher überlegen, ob er von dem Kündigungsrecht Gebrauch macht oder die Verträge wie bisher bestehen bleiben.

Schuldrechtsanpassung und kein Ende

Mit dem herannahenden 31.12.2006 wird sich im Rahmen der Schuldrechtsanpassung, also der Nutzung von Baulichkeiten auf fremden Grund und Boden, eine weitere Verbesserung der Rechtsstellung der Grundstückseigentümer verwirklichen. Benannt seien vor allem die Nutzungsverhältnisse an Garagenflächen und die Verträge zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung.

I. Garagenflächen

Kündigung durch	möglich ab	Rechtsfolge
Grundstückseigentümer	01.01.2000	Eigentum an der Baulichkeit geht über auf Grundstückseigentümer Entschädigungspflicht nach dem Verkehrswert
Grundstückseigentümer	01.01.2007	Eigentum an der Baulichkeit geht über auf den Grundstückseigentümer Entschädigung nach dem Wert, um den der Verkehrswert des Grundstücks durch die Baulichkeit im Zeitpunkt der Rückgabe noch erhöht ist Kostenteilung des Rückbaus, wenn dieser innerhalb eines Jahres erfolgt
Nutzer	03.10.1990	Eigentum an der Baulichkeit geht über hälftige Kostentragung bei Abbruch der Baulichkeit innerhalb eines Jahres ab Übergabe

Für die Kündigungsfristen gelten die vertraglichen Vereinbarungen bzw. die gesetzlichen Regelungen des BGB.

Verträge zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung

a) Bebauung vor dem 16.06.1994

Kündigung durch	möglich ab	Voraussetzungen
Grundstückseigentümer	01.01.2000	Errichtung Ein-/Zweifamilienhaus für sich ... und Kündigungsausschluss nicht zumutbar Zuführung der im B-Plan festgesetzten Nutzung
	01.01.2005	Errichtung Ein-/Zweifamilienhaus für sich ... Eigenbedarf für Erholung, Freizeitgestaltung...
	04.10.2015	keine

b) Bebauung nach dem 16.06.1994

Kündigung durch	möglich ab	Voraussetzungen
Grundstückseigentümer	01.01.2003	keine

Der Nutzer kann jederzeit kündigen. Zu beachten ist ein genereller Kündigungsausschluss, wenn der Nutzer am 03.10.1990 das 60. Lebensjahr vollendet hatte und es sich nicht um Garagengrundstücke handelt. In diesen Fällen ist eine Kündigung zu Lebzeiten des Nutzers ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer zu leistenden Entschädigung ist der Zeitwert der Baulichkeit maßgebend. Hat der Nutzer Anlass zur Kündigung aus wichtigem Grund gegeben oder ist die Kündigungsschutzfrist seit mindestens 7 Jahren verstrichen (für unter b) genannte Fälle ab dem 01.01.2010) so wird eine Entschädigung nur dann geschuldet, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch die Baulichkeit noch erhöht ist. Bei Abbruch der Baulichkeit innerhalb eines Jahres ab Besitzübergang trägt der Nutzer die Kosten zur Hälfte. Letzteres gilt auch dann, wenn der Nutzer selbst kündigt oder Anlass für die Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat.