

10. und 11. April 2008

Die Möglichkeiten und Folgen der Beendigung von Verträgen über die Nutzung von Grundstücksflächen zum Zwecke der Bebauung

Ausgangssituation

- jemand errichtet eine Baulichkeit auf einem fremden Grundstück
- Rechtsfolge: § 94 Abs. 1 BGB – Grundstückseigentümer wird Eigentümer der Baulichkeit -> i.d.R. wird nur Grundstückseigentümer bauen, aber in DDR andere Regelung
- Häufigste Baulichkeiten: Wohn- und „Wochenend“-bebauung sowie Garagen

10. und 11. April 2008

I. Vertragsgestaltungsmöglichkeiten

1. Mietvertrag

- nur Recht zum Gebrauch der Mietsache, kein Recht zur Bebauung
- daher nur MV über Grundstücksfläche nebst Bebauung oder über Fläche, die bebaut ist

2. Pachtvertrag

- nur Recht zum Gebrauch + Fruchtziehung, aber auch kein Recht zur Bebauung

10. und 11. April 2008

3. Erbbaurechtsvertrag

- beschränkt dingliches Recht am Grundstück

4. Überlassungsvertrag

10. und 11. April 2008

5. Nutzungsvertrag nach §§ 312 – 315 ZGB

- Überlassung einer Grundstücksfläche zum Zwecke der Bebauung
- Erwerb des Eigentums an der Baulichkeit durch den Nutzer, § 296 Abs. 1 ZGB-DDR
- Weitergeltung der Eigentumsverhältnisse nach dem 02.10.1990

10. und 11. April 2008

II. Beendigungsmöglichkeiten

1. Beendigung durch Zeitablauf

a) Befristung

- bei allen schuldrechtlichen Verträgen möglich mit Ausnahme des Überlassungsvertrages

b) Auflösende Bedingung

- nur bei Miet- und Pachtvertrag möglich

10. und 11. April 2008

2. Einvernehmliche Beendigung durch Aufhebungsvertrag

- bei allen Vertragstypen möglich

3. Einseitige Beendigung durch Kündigung

a) Mietvertrag (nach 02.10.1990 abgeschlossen)

- §§ 542 ff, 580 a BGB

b) Pachtvertrag (nach 02.10.1990 abgeschlossen)

- §§ 581 Abs. 2, 584 BGB

10. und 11. April 2008

c) Verträge, die bis zum 02.10.1990 abgeschlossen worden sind

aa) Anwendbarkeit des SchuldRAnpG

bb) außerordentliche Kündigung

- § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG i. V. m. §§ 542 ff BGB

cc) ordentliche Kündigung durch Nutzer

- § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG

10. und 11. April 2008

dd) ordentliche Kündigung durch Grundstückseigentümer

- § 23 SchuldRAnpG
- für „bebaute Erholungsgrundstücke“: Kündigungsbeschränkungen
- für „Garagengrundstücke“: keine Beschränkungen mehr

10. und 11. April 2008

III. Folgen der Vertragsbeendigung

1. Verträge, die nach dem 02.10.1990 geschlossen worden sind

- § 546 Abs. 1 BGB: Herausgabe in beräumten Zustand

2. Verträge, die dem SchuldRAnpG unterliegen

- Grundsatz: § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG i. V. m. § 546 Abs. 1 BGB: Herausgabe in beräumten Zustand

10. und 11. April 2008

- a) Eigentumsverhältnisse an der Baulichkeit
 - § 11 SchuldRAnpG: Eigentum an Baulichkeit geht auf Grundstückseigentümer über

- b) Entschädigung und Wertersatz
 - § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG: Entschädigungspflicht
 - § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG: soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch Baulichkeit erhöht worden ist
 - Wertersatz

10. und 11. April 2008

- c) Schicksal des Bauwerks und Beseitigungskosten
 - § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG: Wegnahmerecht des Nutzers
 - § 15 Abs. 1 SchuldRAnpG: keine Wegnahmepflicht und hälftige Beteiligung des Nutzers an Abrisskosten, wenn Abriss innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang und rechtzeitige Anzeige durch Grundstückseigentümer

10. und 11. April 2008

IV. Garagengemeinschaften

2 Verträge unterscheiden:

1. Vertrag über Bildung der Gemeinschaft
2. Generalnutzungsvertrag
 - Eigentumsverhältnisse
 - Besondere Regelungen für Beendigung

10. und 11. April 2008

V. Praxistipp

- Prüfung, welcher Vertrag vorliegt
- Prüfung der Beendigungsmöglichkeiten
- Prüfung der Folgen der Beendigung
- Auswahl der Beendigungsmöglichkeit unter Abwägung der Folgen

10. und 11. April 2008

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit