

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

## **I. Vertragsgestaltung**

Nach den geltenden zivilrechtlichen Regelungen berechtigt lediglich ein Erbbaurechtsvertrag zur Bebauung eines fremden Grundstücks. In der DDR erfolgte jedoch häufiger die Bebauung eines dem Bauenden nicht gehörenden Grundstückes. Mit Inkrafttreten des ZGB-DDR am 01.01.1976 wurde daher ein eigener Vertragstyp geschaffen, der dies auch rechtlich gestattet: der Nutzungsvertrag nach §§ 312 – 315 ZGB-DDR.

Ein Nutzungsvertrag konnte nur geschlossen werden, wenn es sich bei der zu bebauenden Fläche um eine land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenfläche handelte, der Vertrag staatlich genehmigt worden ist und die Vertragsparteien die Vereinbarung getroffen hatten, die die Errichtung der Baulichkeit gestattete. Häufigster Anwendungsfall war der Nutzungsvertrag zur Errichtung einer Garage auf einem fremden Grundstück, sei es durch einen einzelnen Nutzer oder in Form einer Garagengemeinschaft.

Gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Baulichkeit, wie z. B. eine Garage, kraft Gesetzes wesentlicher Bestandteil seines Grundstücks, so dass der Grundstückseigentümer an ihr auch dann Eigentum erwirbt, wenn er sie nicht selbst errichtet hat. Die Anwendung dieses Grundsatzes hätte zu DDR-Zeiten aufgrund des weitverbreiteten Volkseigentums dazu geführt, dass kaum ein Bürger Baulichkeiten errichtet, da er damit häufig nur das Volkseigentum gemehrt hätte. Um dennoch die private Bautätigkeit zu fördern, normierte § 296 Abs. 1 ZGB-DDR dass der Nutzer ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein durch die Errichtung der Baulichkeit das Eigentum an dieser erwirbt und die Baulichkeit wie eine bewegliche Sache im Rechtsverkehr behandelt wurde.

Mit der deutschen Wiedervereinigung stellte sich das Problem, dass zukünftig wieder eine einheitliche eigentumsrechtliche Behandlung dieser Baulichkeiten herbeigeführt werden muss. Eine übergangslose Anwendung des BGB auf diese Baulichkeiten hätte jedoch zu einer umfänglichen Enteignung von Nutzern in den neuen Bundesländern geführt. Daher Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB, dass das selbständige Eigentum an den Baulichkeiten fortbestehen bleibt. Wird das Grundstück jedoch nach dem 31.12.2000 übertragen, so erlischt das selbständige

Gebäudeeigentum, wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist. Dennoch stellt sich auch für die Grundstücke, die nicht an einen anderen übertragen werden das Problem, dass perspektivisch wieder eine einheitliche Rechtsordnung hergestellt werden muss. Dazu trat 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) in Kraft.

## **II. Beendigungsmöglichkeiten**

Der § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG bestimmt, dass auf die Nutzungsverträge nach dem ZGB-DDR grundsätzlich die Regelungen über Miet- und Pachtverträge Anwendung finden, soweit das SchuldRAnpG keine besonderen Regelungen enthält. Besondere Regelungen sind hinsichtlich des Kündigungsrechts des Grundstückseigentümers und den Folgen der Beendigung des Vertrages getroffen worden.

Daher endet ein Nutzungsvertrag zum einen, wenn er zeitlich befristet abgeschlossen worden ist mit dem vertraglich bestimmten Zeitpunkt. Zum anderen ist eine einvernehmliche Vertragsbeendigung durch einen Aufhebungsvertrag möglich. Daneben besteht selbstverständlich die Möglichkeit, den Vertrag einseitig von jeder Vertragspartei durch Kündigung zu beenden. Beide Parteien können jeweils eine außerordentliche Kündigung nach den entsprechenden Normen des BGB aussprechen, soweit die Gründe dafür vorliegen.

Das SchuldRAnpG soll dem Schutz des Nutzers dienen, der im Vertrauen auf den Fortbestand seines Eigentums die Baulichkeit errichtet hat. Daher beschränkt das SchuldRAnpG sein Recht zur ordentlichen Kündigung nicht. Dieses richtet sich ebenfalls nach den Vorschriften des BGB. Das ordentliche Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers jedoch war und ist z. T. noch eingeschränkt.

Gemäß § 23 Abs. 1 SchuldRAnpG: war dessen Recht zur ordentlichen Kündigung bis 31.12.1999 gänzlich ausgeschlossen. Danach unterlagen „bebaute Erholungsgrundstücke“ bis 31.12.2004 weitgehenden Kündigungsbeschränkungen und sind noch bis 03.10.2015 nur eingeschränkt ordentlich kündbar, wenn auch die Voraussetzungen gelockert worden sind. Zudem genießen Nutzer, die am 03.10.1990 das 60. Lebensjahr vollendet hatten, Kündigungsschutz. Für sog. Garagengrundstücke endete der Kündigungsschutz gemäß § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG bereits am 31.12.2002, so dass auch der Grundstückseigentümer diese Verträge nach den allgemeinen Regelungen des BGB beenden kann.

### **III. Folgen der Vertragsbeendigung**

Gemäß dem Verweis in § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG auf die Miet- und Pachtvorschriften des BGB gilt auch für die Nutzungsverträge grundsätzlich die Regelung des § 546 Abs. 1 BGB, wonach der Nutzer nach Beendigung des Vertrages das Grundstück in beräumten Zustand herauszugeben hat.

Für Verträge, die in den Anwendungsbereich des SchuldRAnpG fallen, bestimmt § 11 SchuldRAnpG, dass errichtete Baulichkeit mit Vertragsbeendigung wesentlicher Bestandteil des Grundstückes werden und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Rechte Dritter an der Baulichkeit erlöschen. Damit werden bei Vertragsbeendigung die Rechtslage nach dem BGB wiederhergestellt.

Im Ausgleich dazu bestimmt § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG, dass der Nutzer für diesen Rechtsverlust entschädigt werden muss. Hinsichtlich der Höhe regelt der § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG, dass eine Entschädigung zu zahlen ist, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Dieser Entschädigungsanspruch entsteht mit Rückgabe des Grundstücks und verjährt in 3 Jahren. Zur Berechnung der Entschädigungszahlung wird der Bodenrichtwert herangezogen. Der Betrag, um den er sich durch die Errichtung der Baulichkeit erhöht hat, wird mit der Grundstücksfläche multipliziert. Daneben kommen grundsätzlich Wertersatzansprüche des Nutzers in Betracht, die in der Praxis aber regelmäßig ausscheiden, weil die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen.

Zudem stellt sich die Frage, nach dem Schicksal der Baulichkeit selbst. Nach § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG hat der Nutzer das Recht zur Wegnahme der Baulichkeit; schließlich steht sie bis zur Beendigung des Vertrages in seinem Eigentum.

Nach Vertragsbeendigung ist er jedoch nicht verpflichtet, diese zu beseitigen. Diese Regelung gilt noch bis zum 31.12.2022. Der Grundstückseigentümer kann die Baulichkeit nun, da sie in seinem Eigentum steht, beseitigen. Erfolgt der Abriss innerhalb eines Jahres nach Vertragsbeendigung und hat der Grundstückseigentümer dies dem Nutzer entsprechend angezeigt, kann er den Nutzer zur Hälfte an den Abrisskosten beteiligen. Auch diese Regelung gilt noch bis zum 31.12.2022.