

## Was ist bei einer Kündigung zu tun?

Nach dem Wegfall des Kündigungsschutzes am 3. Oktober 2015 gibt es immer wieder Fragen, wie man sich verhalten soll, wenn der Pacht- bzw. Nutzungsvertrag gekündigt wird.

Weil die meisten Datschen im Außenbereich bzw. im Sondergebiet Erholung liegen, ist kaum mit Kündigungen zu rechnen. Die Grundstückseigentümer hätten dort keine Möglichkeiten zum Bauen oder für lukrative Verkäufe ihrer Flächen. Sie dürften daher wenig Interesse haben, ihre bisherige Einnahmequelle, die Kassierung der jährlichen Pacht- bzw. Nutzungsentgelte, zu verlieren. Trotzdem gibt es immer wieder Einzelfälle, bei denen es zu Kündigungen kommt. Das kann verschiedene Gründe haben. **Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Frage, wer gekündigt hat, der Bodeneigentümer oder der Nutzer.**

Dazu möchten wir zusammengefasste Sachinformationen vermitteln, die helfen sollen, sich bei einer Kündigung richtig zu erhalten.

**Erstens:** Kündigt der Bodeneigentümer selbst, dann sind vor allem die langjährigen Grundstücksnutzer, die bereits zu DDR-Zeiten ihren Nutzungsvertrag unterschrieben hatten, auf der günstigeren Seite. Nach dem Schuldrechtanpassungsgesetz sind die Verpächter bis zum 03.10.2022 weiterhin verpflichtet, bei einer durch sie selbst ausgesprochenen Kündigung das Eigentum der Nutzer, deren Baulichkeiten und Anpflanzungen, **zum Zeitwert zu entschädigen**. Diese Entschädigung ist unabhängig davon zu leisten, ob der Bodeneigentümer die Baulichkeiten weiter nutzen möchte, oder diese auf seine Kosten abreißen lässt.

Der Grundstückseigentümer kann nicht vorschreiben, dass der Nutzer das Grundstück „beräumt von allen Baulichkeiten“ übergibt. Ein Abriss kann von ihm nicht verlangt werden. Will der Eigentümer den Bungalow abreißen, dann muss er die Kosten zu 100% selbst tragen.

Ist zu erwarten, dass es nicht zu einer Einigung über die konkrete Höhe einer Entschädigungszahlung kommt, dann ist es dringend geboten, vom Nutzer ein **Gutachten** über den Zeitwert der Baulichkeiten und Anpflanzungen erstellen zu lassen. Das muss aber **vor der Schlüsselübergabe** geschehen und als Stichtag sich auf den Zeitpunkt der Übergabe beziehen. Des Weiteren ist ein offizieller Übergabetermin zu vereinbaren, bei dem mit einem Zeugen das Grundstück zu besichtigen und ein Übergabeprotokoll anzufertigen sind, in dem der Zustand des Grundstücks dokumentiert ist. Beide Seiten haben das Dokument zu unterschreiben und am Stichtag die Schlüsselübergabe zu vollziehen.

**Zweitens:** Wenn der Nutzer zuerst aktiv wird und vorzeitig aus Alters- und Gesundheitsgründen eine Kündigung einreicht, dann sind die **Entschädigungsregeln** für ihn **ungünstiger**. Besonders bei bebaubaren Grundstücken ist es in der Regel sinnvoller, abzuwarten, ob der Eigentümer selbst beabsichtigt, den Nutzungsvertrag zu beenden. Die Nutzer sollten deshalb dem Verpächter nicht vorschnell zu erkennen geben, dass sie sich ebenfalls mit derartigen Gedanken tragen.

Wenn es trotzdem zu einer eigenen Kündigung der Nutzer kommt, dann kann nur eine **Entschädigung für die Verkehrswerterhöhung** des Grundstücks durch die Baulichkeiten und Anpflanzungen geltend gemacht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Weiterverpachtung durch den Eigentümer höhere Entschädigungswerte zu erwarten sind, als bei einem Abriss der Baulichkeiten. Außerdem kann der Bodeneigentümer lt. Gesetz vom Nutzer 50% der Abrisskosten verlangen, wenn innerhalb eines Jahres der Bungalow vom Eigentümer beseitigt wird. Der Nutzer darf auch in diesem Falle nicht zum Abriss verpflichtet werden. Er ist allerdings darüber vorher zu informieren, damit er wegen der Übernahme der halben Kosten eine günstigere Möglichkeit zum Abriss vorschlagen kann.