
Wochenendgrundstück

Kündigung – Abrisskosten und Entschädigung?

◆ **Unser gepachtetes Wochenendgrundstück soll 2005 gekündigt werden. Muss der Verpächter die Beräumung bezahlen? Und steht uns eine Entschädigung zu?**

Ursula Z., 01309 Dresden

Wenn Ihr Pacht- oder Nutzungsvertrag vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurde, gilt das Schuldrechtsänderungsgesetz in der Fassung vom 17. Mai 2002 (veröffentlicht im BGBl. I S. 1580). § 12 des Gesetzes legt fest, dass bei Kündigung durch den Eigentümer dieser dem Nutzer eine Entschädigung nach dem Zeitwert der Baulichkeiten und Anpflanzungen (der vom Nutzer selbst gesetzt) zum Zeitpunkt der Rückgabe zu zahlen hat. Kündigt der Nutzer, erhält er nur eine Entschädigung, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk erhöht wird: zum Beispiel wenn der Grundstückseigentümer den Bungalow selbst weiter nutzt oder das Grundstück an einen anderen Nutzer weiterverpachtet.

§ 15 besagt, dass der Nutzer bei Vertragsbeendigung nicht zur Beseitigung eines entsprechend

den Rechtsvorschriften der DDR errichteten Bauwerks verpflichtet ist. Er hat nur die halben Abbruchkosten zu begleichen, wenn er selbst das Vertragsverhältnis kündigt, oder wenn sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gibt und wenn der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird. Der Eigentümer muss die Abbruchkosten allein tragen, wenn er selbst eine ordentliche Kündigung während der Kündigungschutzfristen ausspricht.

Bei Kündigung durch den Eigentümer kann der Nutzer laut § 12 das Bauwerk auch vom Grundstück abtrennen und sich aneignen (§ 258 BGB), was allerdings in den meisten Fällen schwierig sein wird.

Wurde der Pachtvertrag über das Wochenendgrundstück jedoch nach dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen, gelten die Bestimmungen des BGB, wonach der Nutzer verpflichtet wäre, das Grundstück geräumt zurückzugeben. Entsprechend gilt das, was im Pachtvertrag festgeschrieben wurde.