

Neues Deutschland

Datum: 15.11.2006

Seite: 5

Ressort: Sport

Autor:

Wochenendgrundstück

Nutzung gekündigt, doch das Gericht entschied anders

Immer wieder versuchen Eigentümer von Grund und Boden, auf denen zu DDR-Zeiten Wochenendgrundstücke verpachtet wurden, die Nutzer per Gericht davon zu vertreiben – auch dann, wenn sich das Nutzungsverhältnis strikt nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt. In einem solchen Fall hat das Amtsgericht Bernau zugunsten der Nutzer entschieden. Die Begründungen sind sicher für viele Nutzer interessant und wichtig, darum gehen wir so ausführlich darauf ein. Rechtsanwalt JÜRGEN NAUMANN, Berlin-Mitte, sandte dem Ratgeber das Urteil.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, das von den Beklagten seit 1974 auf der Grundlage eines Überlassungsvertrages zwischen ihnen und der Kommunalen Wohnungsverwaltung als Erholungsgrundstück genutzt wird. Zum Zeitpunkt der Überlassung war das Grundstück unbebaut. Die Nutzer stellten einen Bauantrag und erhielten nach entsprechendem Prüfbescheid der Bauaufsicht vom Rat der Stadt Bernau die Zustimmung zum Bau eines Wochenendhauses vom Typ »Weißwasser«. 1975 stand der Bungalow mit einer Grundfläche von rund 36 Quadratmetern.

Die Grundeigentümerin kündigte das Pachtverhältnis zum 31. März 2006, dem die Nutzer widersprachen, da der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet hatte. Daraufhin klagte die Grundeigentümerin auf Herausgabe des Grundstücks. Sie behauptete, die Nutzer könnten sich nicht auf einen Kündigungsschutz des § 23 Abs. 1 bis 5 Schuldrechtsanpassungsgesetz stützen. Es liege nämlich keine rechtmäßige Bebauung des Grundstücks vor. Der Bungalow sei wesentlich größer als genehmigt. Bei einem Bauwerk, das durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sei, handle es sich um einen Schwarzbau. Also bestehe ein über den 31. Dezember 2002 hinausgehender Kündigungsschutz nach Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht.

Das Gericht war anderer Meinung und bezeichnete die Klage als unbegründet. Der Klägerin steht kein Räumungs- und Herausgabeanspruch zu. Der Beklagten, so die Richter, hat ein Recht auf Kündigungsschutz nach § 23 Abs. 5 Schuldrechtsanpassungsgesetz, weil er am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet hat. Das gilt auch für seine Ehefrau. Außerdem liege auch kein Schwarzbau vor. Anhand des Bauantrags, der Erteilung des Prüfbescheids und der Zustimmung des Rates der Stadt Bernau sowie der Ansichts- und Lageskizzen steht für das Gericht fest, dass der Bungalow mit Genehmigung der staatlichen Behörden errichtet wurde. Und dies, obwohl die zulässige überbaute Fläche mit 36 qm um 1,5 qm, also weniger als fünf Prozent, größer ist als auf der Ansichtsskizze.

Auch ein Schwarzbau liegt nicht vor, erklärte das Gericht. Schwarzbauten beurteilen sich bei Baumaßnahmen bis zum 3. Oktober 1990 nach dem Recht der DDR, insbesondere der ersten und zweiten Bevölkerungsbawerke-Verordnung. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz bestimmt, dass vom Nutzer nicht selbst bebaute Grundstücke (§ 23 Abs. 6) und auch die durch den Nutzer »schwarz« bebauten Grundstücke ab dem 1. Januar 2003 gekündigt werden können. Ein Nutzer, der rechtswidrig eine Baulichkeit errichtet hat, soll nämlich nicht besser gestellt werden als derjenige, der das Grundstück nicht selbst bebaute.

All dies trifft auf die Beklagten nicht zu. Das würde es auch nicht, wenn der Bungalow größer als

genehmigt wäre. Allenfalls könne man dann von einem Teilschwarzbau ausgehen. Dies wiederum würde noch keine erhebliche Eigentumsverletzung darstellen, die zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Das Gericht vertritt die Ansicht, dass lediglich eine Abweichung von der erteilten Genehmigung den Begriff Schwarzbau nicht umfasst. Halten sich die Nutzer an den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck und errichten einen Bungalow im Wesentlichen auf der Grundlage der Genehmigungen, ist dies auch unter Bezug auf §§ 296 und 312 bis 315 ZGB der DDR nicht unzulässig. Unter Umständen könnte, so ein Erweiterungsbau vorliegt, der Teilrückbau in diesem Umfange verlangt werden. Dies war jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens. Denn auch nach DDR-Recht hätte der rechtmäßig errichtete Bauwerksteil Bestand.