

# Verbandsbote

**Informationsblatt für die Vereinsvorstände und Mitglieder im Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer e.V. - VKSG -**



---

Sonderheft August 2009

---

## **Inhalt**

- Vorwort von Werner Koch (Vizepräsident des VKSG)
- Was ist meine Datsche wert?
- Habe ich ein Recht auf Entschädigung?
- Muss der Nutzer eines Erholungsgrundstücks bei Beendigung des Vertrages seine Baulichkeiten abreißen?
- Lohnt es sich noch, dafür eine Entschädigung zu verlangen?

## **Impressum**

**Herausgeber:** Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer e.V.  
Hohenschönhauser Str. 80  
(am Volkspark Prenzlauer Berg)  
10369 Berlin  
Tel: 972 10 69 Fax: 97 10 46 94  
E-Mail: [verband@vksg.de](mailto:verband@vksg.de) oder  
[praesident@vksg.de](mailto:praesident@vksg.de)  
Internet: [www.vksg.de](http://www.vksg.de)

**Bankverbindung:** Berliner Volksbank Konto 397 296 8004  
BLZ 100 900 00

**Erscheinungsweise:** Nach Bedarf (ca. 4 Ausgaben im Jahr)

**Verantwortung:** Für den Inhalt gezeichneter Beiträge ist der Autor, für Anzeigeninhalt ist der Auftraggeber verantwortlich.

V.i.S.P. Werner B. Hoppe

**Redaktionsschluss:** 25.08.2009

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgeber

---

## Vorwort

*Liebe Mitglieder und Angehörige in den Vereinen unseres Verbandes, liebe Vereinsvorstände!*

Von Vorständen aus Vereinen, aber auch in wachsendem Maße von einzelnen Mitgliedern aus den Vereinen, besonders in den Sprechstunden unseres Verbandes werden uns immer wieder zu folgenden Problemkreisen Fragen gestellt, von denen wir wissen, dass sie fast alle unsere Mitglieder bewegen. Das betrifft solche Fragen, wie:

- 1. Hebe ich das Recht auf Entschädigung, wenn ich mein Vertragsverhältnis kündige oder gekündigt wird?*
- 2. Muss ich nach Vertragsende meine Baulichkeiten und Grundstückseinrichtungen abreißen?*
- 3. Hat denn mein Bungalow noch einen Wert?*

Diese Fragen bewegen vor allem Nutzer von Erholungsgrundstücken, die ihr Vertragsverhältnis aus Alters-, Gesundheits- oder anderen Gründen beenden wollen und das betrifft einen sehr großen Teil unserer Mitglieder in den Vereinen.

Das Präsidium unseres Verbandes hat sich wiederholt mit diesen Problemen beschäftigt und mich beauftragt, in Form dieser Sonderausgabe unseres Verbandsboten allen Mitgliedern in den Vereinen eine rechtsverbindliche und der aktuellen Rechtslage entsprechende Antwort auf diese Fragen zu geben.

Zu jeder dieser drei Fragen wird in diesem Sonderdruck ausführlich und der Gesetzeslage sowie der Rechtspraxis entsprechend Stellung genommen. Dabei haben wir natürlich Juristen und Sachverständige einbezogen. Besonders möchte ich mich für die juristische und gutachterliche Mitwirkung und Zuarbeit bei Herrn Justizrat Horst Willamowski, Rechtsanwalt i. R. und Herrn Dipl.-Ing. Bernd Zebitz, Sachverständiger für Wertermittlung im Grundstücksverkehr bedanken.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Verbandsboten unseren Mitgliedern und vielleicht auch ihren Freunden und Bekannten ausreichend Antwort auf aktuelle Fragen bei der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken bzw. beabsichtigten Beendigung ihres Nutzungsverhältnisses gegeben haben

*Werner Koch*  
*Vizepräsident des Verbandes*

## Was ist meine Datsche wert?

### Beteiligung an den Abrisskosten - Und dann noch auf Entschädigung verzichten?

Der Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer (VKSG) hat sich an die Fraktionen des Deutschen Bundestages mit Vorschlägen zur Erarbeitung eines Entwurfs zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes gewandt. Um was geht es? Viele Nutzer von Erholungsgrundstücken geben aus gesundheitlichen und altersbedingten Gründen ihr Vertragsverhältnis auf. Aus Angst vor dem rechtlichen Aufwand und vor Streitigkeiten über die Entschädigungen u. a. überlassen viele dem Bodeneigentümer ihre Baulichkeit, Anpflanzungen u. a. m. und zum Teil auch die ganze Innenausstattung umsonst. Der Gesetzgeber verlangt nach gegenwärtigem Recht überdies noch, dass sich der Nutzer bei Eigenkündigung nach Vertragsende zu 50 % an den Abrisskosten beteiligt. Das Zahlungsverlangen über die Abrisskosten an den Nutzer kann bis zu einem Jahr nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses erhoben werden. Nachdem alle Fraktionen außer die Linken im Bundestag diese Vorschläge des VKSG abgelehnt haben, will die Linkenfraktion diese Initiative unterstützen und eine Regelung voran bringen, die den Nutzer von den Abrisskosten befreit.

### Was ist aber mit der Entschädigung des Nutzers, wenn das Nutzungsverhältnis beendet wird?

Soll er das für nichts und wieder nichts dem Bodeneigentümer überlassen, obwohl der Gesetzgeber das Recht des Nutzers auf Entschädigung vorschreibt? Nach § 12 Abs 2 und 3 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchudRÄandG) hat der Grundeigentümer, soweit die Baulichkeiten u. a. rechtmäßig errichtet wurden, an den Nutzer eine Entschädigung in Geld zu zahlen. Die Entschädigung richtet sich nach dem Zeitwert des Bauwerkes, wenn der Grundstückseigentümer kündigt und nach dem Verkehrswert des Grundstücks, soweit sich der Verkehrswert durch das Bauwerk zu Zeitpunkt der Rückgabe erhöht hat. Das steht dem Nutzer zu und warum soll er so ohne weiteres auf den Wert seines Eigentums verzichten? Wie die Praxis zeigt, gibt es nicht wenige Bodeneigentümer, die sich dieser Entschädigung entziehen wollen. Doch alle bisher zur Entschädigungszahlung durchgeführten Gerichtsverhandlungen endeten, nach dem das Gericht festgestellt hatte, dass das Bauwerk des Nutzers nach den Rechtsvorschriften der DDR errichtet wurde, mit dem Urteil: der Bodeneigentümer hat den Nutzer zu entschädigen.

Deshalb appellieren die Interessenverbände und so auch unser Verband an die Nutzer von Erholungsgrund-

stücken: kämpfen sie um ihr Recht und ihr Eigentum! Man sollte auch wissen, dass unter "Bauwerke" nach § 5 SchuldRÄndG Gebäude, Baulichkeiten nach § 296 Abs 1 Zivilgesetzbuch der DDR und Grundstückseinrichtungen (Einfriedungen, Wasser- und Stromanschlüsse) fallen und damit auch der Entschädigungspflicht unterliegen. Auch Anpflanzungen sind nach § 27 SchuldRÄndG dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Grundstückseigentümer zu entschädigen.

#### Neues Urteil des BGH

Wer aber trotz dieser Gesetzeslage bisher noch immer gezögert hat, für seinen gesetzlichen Anspruch auf Entschädigung etwas zu tun, wird durch ein neuerliches Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 12.03.2008, Az XII ZR 156/05 jetzt regelrecht dazu ermutigt, seinen Entschädigungsanspruch beim Bodeneigentümer einzufordern. Für diejenigen, die bereits ihren Nutzungsvertrag aufgegeben haben, sei gesagt: Die nach § 12 Abs 2 und 3 zustehenden Entschädigungsansprüche können nach Vertragsbeendigung geltend gemacht werden. Die Verjährungsfrist für diese Ansprüche beträgt drei Jahre und beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem das Nutzungsverhältnis beendet wurde (§§ 195, 199 Abs 1 BGB).

Zum besagten Urteil des BGH. In diesem Urteil hat der BGH in einem Fall des § 12 Abs 3 SchuldRÄndG –Kün-

digung des Vertragsverhältnisses durch den Nutzer– entschieden, dass der Entschädigungsanspruch nicht auf den Zeitwert des Bauwerkes (und alles was darunter zu verstehen ist) beschränkt ist, sondern der Nutzer auch für die durch die Erschließung und Bebauung des Grundstücks eingetretene *Erhöhung des Bodenwertes zu entschädigen ist*.

So wird vom Bundesgerichtshof in der Begründung folgendes zum Ausdruck gebracht: "Hat aber – wie im vorliegendem Fall – die Errichtung des Gebäudes zu einer Werterhöhung des Grundstücks insgesamt geführt, so soll nach der Wertung des Gesetzes diese Werterhöhung dem Nutzer zugute kommen, weil sie auf die Investition des Nutzers zurückzuführen ist und der Eigentümer zur Werterhöhung nichts beigetragen hat."

In diesem Urteil geht der Bundesgerichtshof davon aus, dass dem Nutzer für seine Investition auf dem Grundstück eine "umfassende Vorteilsabschöpfung nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen" zusteht. Weiter heißt es in diesem Urteil: "Auszugleichen sind vielmehr die Vorteile, die der Nutzer veranlasst hat und die bei der Rückgabe des Grundstücks werterhöhend vorhanden sind".

Wie sieht nun das konkrete Ergebnis in diesem Urteil aus? Das Grundstück, im Außenbereich gelegen, hat eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup>. Der Bundesgerichtshof anerkannte die gut-

achterlichen Ermittlungen der Sachverständigen und dessen Bewertungen. Danach beträgt der ermittelte durch den Nutzer erhöhte Bodenwert 29.800,00 € und der Wert der Bauwerke 10.972,50 €. Somit haben Grundstück und Gebäude einen Entschädigungswert von 40.772,55 €. Von diesem Wert muss allerdings der Bodenwert für ein Grundstück, den es zum Pachtende gehabt hätte, wenn es unbebaut geblieben wäre (hier 1.500,00 €), abgezogen werden.

**Mit diesem Urteil erfährt die Entschädigungsfrage eine neue und weitergehende juristische Bewertung.**

Denn, dieses Urteil besagt: die Entschädigung des Nutzers ergibt sich aus dem vom Sachverständigen ermittelten Wert der Bauwerke, Grundstückseinrichtungen, Anpflanzungen und der Bodenwerterhöhung zum Vertragsschluss minus des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks zu diesem Zeitpunkt.

Wie aus diesem Urteil des Bundesgerichtshofes, vor allem aus seinem finanziellen Ergebnis zu entnehmen ist, lohnt es sich für die Nutzer, auf eine Entschädigung nicht zu verzichten, sondern aktiv zu werden. Der dazu erforderliche Aufwand liegt weit unter dem erreichbaren Ergebnis. Werden sie aktiv!

Unser Verband steht jedem interessierten Nutzer, egal ob er Mitglied ist oder nicht, mit Rat und Tat zur Seite. Kommen Sie in unsere Sprechstunde,

bevor Sie Ihr Grundstück aufgeben wollen. Sie findet jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr in der Alten Schule in Adlershof, Dörpfeldstraße 54, Zimmer 117 statt.

Falls es zur Durchsetzung des Entschädigungsanspruches anwaltlicher Hilfe bedarf, kann diese ebenfalls vermittelt werden.

Näheres auch unter:

[www.vksg.de](http://www.vksg.de)

Verband der Kleingärtner, Siedler und  
Nutzer von Erholungsgrundstücken

Muss der Nutzer seine Baulichkeit bei Beendigung des Nutzungsvertrages  
abreißen?

*Dem Präsidium unseres Verbandes sind wiederholt solche und ähnliche Fragen von Mitgliedern und Vorständen von Vereinen zu diesem Thema gestellt worden. Meistens hatten sie folgenden sinngemäßen Wortlaut:*

*In einem am 01. Juli 1968 abgeschlossenen Pachtvertrag zur Nutzung eines unbebauten Grundstücks für Erholungszwecke heißt es: Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, die von ihm errichteten Baulichkeiten nach Absprache mit dem Verpächter wegzunehmen und den alten Zustand herzustellen". der Verpächter war in diesem Fall der Rat der Gemeinde als vorläufiger Verwalter.*

*Daher hat das Präsidium unseres Verbandes beschlossen, dazu eine den gesetzlichen Regelungen entsprechende Information auszuarbeiten, diese den Vereinen zuzustellen und sie im Verbandsboten zu veröffentlichen.*

*Bei der Beantwortung dieser Frage ist davon auszugehen, dass auch Verträge zur Nutzung von Grundstücken zu Erholungszwecken, die vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB), also vor dem 01. Januar 1976, abgeschlossen wurden, nach diesem Zeitpunkt entsprechend den neuen Zivilrechtsvorschriften zu beurteilen sind. Dazu heißt es im § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum ZGB (EGZGB) der DDR: "das Zivilgesetzbuch ist auch auf alle bei seinem Inkrafttreten bestehenden Zivilrechtsverhältnisse anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anders bestimmt ist." In diesem Zusammenhang sah der § 5 Abs. 1 des EGZGB vor: "Sind vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts auf Bodenflächen Wochenendhäuser oder andere Baulichkeiten entsprechend den Rechtsvorschriften errichtet worden, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen Bedürfnissen der Bürger dienen, bestimmt sich das Eigentum nach dem Zivilgesetzbuch."*

*Nach § 296 Abs. 2 ZGB konnte bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses und der Vereinbarung eines neuen Vertragsverhältnisses das Eigentum an der Baulichkeit durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden. Das ZGB orientierte also nicht auf den Abriss der Baulichkeit zu Vertragsbeendigung, wie es alte Verträge teilweise vorsahen, sondern auf deren Erhaltung und Übertragung auf den Nachnutzer.*

*Denn § 296 Abs. 1 ZGB gewährleistete unabhängig vom Eigentum am Boden ein gesondertes Eigentum der Baulichkeiten des Nutzers an den von ihm in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichteten Baulichkeit. Es heißt dort: "Wochenendhäuser sowie Baulichkeiten, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienen und in Ausübung eines vertraglich ver-*

*einbarten Nutzungsrechts errichtet wurden, sind unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Nutzungsberechtigten, soweit nichts anderes vereinbart ist.“*

*Eine weitere wichtige Frage ist die Befristung von Nutzungsverträgen für Erholungsgrundstücke, die vor dem Inkrafttreten des ZGB vereinbart wurden. Hier ist festzustellen, dass diese Verträge nach den neuen Zivilrechtsbestimmungen der DDR zu behandeln sind, denn ihre Geltungsdauer ist seither nicht mehr befristet.*

*Nutzungsverhältnisse für Erholungsgrundstücke werden im Zivilgesetzbuch in einem besonderen Kapitel, dem Kapitel 5 “Nutzung von Bodenflächen zu Erholung”, geregelt. Entsprechende Aussagen enthalten die §§ 312 ff. Sie betreffen z. B. die Errichtung von Wochenendhäusern und Baulichkeiten, die der Erholung dienen (§ 313) sowie die Beendigung eines Nutzungsverhältnisses einschließlich der Kündigungsfristen (§ 314).*

*Wenn der Nutzer ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet hat, durfte das Nutzungsverhältnis gegen seinen Willen nur durch eine gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden.*

*Ebenso wurden die Entschädigungsfragen geregelt. Endete das Nutzungsverhältnis, so hatte der Nutzungsberechtigte die Bodenfläche in einem ordnungsmäßigen Zustand zurückzugeben. Wertverbesserungen waren dem Nutzer zu entschädigen.*

*Bei Kündigung aus dringendem Eigenbedarf war der Überlassende sogar verpflichtet, auf Verlangen des Nutzungsberechtigten von ihm errichtete Baulichkeiten oder Anpflanzungen durch Kauf zu erwerben. Die gesetzlichen Regelungen des ZGB enthielten also keinerlei Verpflichtungen zum Abriss bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses.*

*Insgesamt ist also festzustellen, dass die Regelungen sowohl für Nutzer von Erholungsgrundstücken als auch für Bodeneigentümer durchaus rechtsstaatlichen Grundsätzen entsprachen. Mit ihrer Übernahme in den Einigungsvertrag und andere gesetzliche Bestimmungen durch den Bundestag bzw. die Bundesregierung wurden sie als rechtsstaatliche Regelungen akzeptiert, so insbesondere im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).*

*Im Artikel 232 EGBGB zum Recht der Schuldverhältnisse heißt es im § 4 Abs. 1 zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung: “Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 - 315 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik auf Grund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich weiterhin nach den genannten Vorschriften des Zivilgesetzbuches. Abweichende Regelungen bleiben einem besonderen Gesetz vorbehalten.”*

*Diese besonderen Regelungen zur Nutzung von Bodenflächen für Erholungszwecke wurden vom Bundestag im Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) beschlossen, welches am 01. Januar 1995 in Kraft getreten ist. In diesem Gesetz finden sich*

*Regelungen zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses und zum Eigentumserwerb an Baulichkeiten (§ 11), zur Entschädigung für das Bauwerk (§ 12) sowie zur Beseitigung des Bauwerkes und zu den Abrisskosten (§ 15). DANACH IST DER NUTZER BEI VERTRAGSBEENDIGUNG ZUR BESEITIGUNG EINES NACH DEN RECHTSVORSCHRIFTEN DER DDR ERRICHTETEN BAUWERKS NICHT VERPFLICHTET.*

*Alle Vereinbarungen in Verträgen zur Nutzung von Erholungsgrundstücken, die vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches oder eventuell noch danach bis zum Ablauf des 02.10.1990 geschlossen wurden, in denen ein Abriss rechtmäßig errichteter Baulichkeiten bei Vertragsende durch den Nutzer vorgesehen war, sind durch die genannten späteren Regelungen gegenstandslos geworden. Sogenannte Schwarzbauten dagegen muss der Nutzer beseitigen, sofern der Bodeneigentümer das verlangt.*

*Allerdings ist folgendes zu beachten: Nach § 15 Abs. 3 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind die Sondervorschriften des § 15 Abs. 1 und 2 über den Abriss von Bauwerken nicht mehr anzuwenden, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf des 31. Dezember 2022 endet. Dann ist der Nutzer auf Grund der nun geltenden Vorschriften des Miet- und Pächtrechts des BGB zum Abriss der Baulichkeiten auf eigene Kosten verpflichtet, sofern der Eigentümer diese nicht übernehmen will.*

*Bis zum 02. Oktober 2015 hat der Nutzer differenzierten Kündigungsschutz (§ 23 Abs. 1 bis 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Nutzern, die am 03. Oktober 1990 bereits 60 Jahre alt waren, ist eine ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 Schuldrechtsanpassungsgesetz).*

*Für die Zeit nach dem 02. Oktober 2015 bis zum 03. Oktober 2022 sieht das Gesetz allerdings noch eine sogenannte Investitionsschutzfrist vor. In dieser Zeit muss der Grundstückseigentümer, wenn er den Vertrag kündigt, den Nutzer wie vorher nach dem Zeitwert der Baulichkeiten entschädigen, danach nur, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk zum Zeitpunkt der Rückgabe noch erhöht (§ 12 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz).*

*Abschließend empfehlen wir allen Mitgliedern und anderen Betroffenen, die Sprechstunden in unserem Verband aufzusuchen und sich rechtlich beraten zu lassen. Sie finden jeden 1. und 3. Donnerstag in der Zeit von 16.00 bis 18.00 Uhr im Kulturzentrum Adlershof, Alte Schule, Dörpfeldstraße 54-56, statt.*

## **Hat mein Bungalow heute noch einen Wert?**

### **Lohnt es sich noch, eine Entschädigung zu verlangen?**

Von vielen Nutzern von Erholungsgrundstücken, die ihr Vertragsverhältnis aus Alters-, Gesundheits- oder anderen Gründen beenden wollen, wird diese Frage immer wieder gestellt. Die meisten glauben, dass man dann alle Baulichkeiten nach einer häufig 25jährigen oder längeren Nutzung dem Bodeneigentümer überlassen sollte, ohne eine Entschädigung zu verlangen. Sie hoffen, dass sie dadurch so günstig wie möglich aus dem Vertragsverhältnis herauskommen und so von den bei eigener Kündigung durch den Nutzer zu erbringenden Anteil der Abrisskosten befreit werden. Wie jedoch die Erfahrungen einer Reihe von Nutzern und die Rechtssprechung in letzter Zeit zeigen, sollte man nicht ohne weiteres sein Eigentum "verschenken". im Gegenteil, es lohnt sich, dafür aktiv zu werden.

Das Präsidium unseres Verbandes will deshalb durch diese Information die Vereine und alle Mitglieder mit der aktuellen Rechtssituation vertraut machen.

Dazu muss zunächst die Frage beantwortet werden, was der Gesetzgeber bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses zur Entschädigungsfrage vorsieht. Nach den §§ 12 Abs. 1 bis 3 und 27 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) besteht für den Nutzer ein Recht auf Entschädigung. Dementsprechend hat der Grund-

stückseigentümer, soweit die Baulichkeiten und die Grundstückseinrichtungen rechtmäßig errichtet wurden, an den Nutzer eine Entschädigung in Geld zu zahlen. Diese Entschädigung richtet sich, wenn der Grundstückseigentümer kündigt, nach dem Zeitwert der vom Nutzer geschaffenen Bauwerke und Anpflanzungen und bei Kündigung des Nutzers nach Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks, soweit dieser Verkehrswert sich durch die Bauwerke und Anpflanzungen sowie gegebenenfalls durch die Steigerung des Bodenwertes erhöht hat.

In einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 12. März 2008 (Az XII ZR 156/05) wurde für den Fall des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG -Kündigung des Vertragsverhältnisses durch den Nutzer- entschieden, dass sich der Entschädigungsanspruch nicht auf den Zeitwert des Bauwerkes (und alles was darunter zu verstehen ist) beschränkt, sondern dass der Nutzer auch für die durch die Erschließung und Bebauung des Grundstücks eingetretene Erhöhung des Bodenwertes zu entschädigen ist.

Eine weitere Frage ist, für welche Objekte bei Vertragsbeendigung zu zahlen ist. Meist wird allgemein von Baulichkeiten gesprochen. Schuldrechtsanpassungsgesetz gibt auch dazu in den §§ 5 und 27 eine klare Antwort.

Im § 5 wird der Begriff "Bauwerke wie folgt definiert:

"(1) Bauwerke sind Gebäude, Baulichkeiten nach § 296 Abs. 1 Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik und Grundstückseinrichtungen.

(2) Grundstückseinrichtungen sind insbesondere die zur Einfriedung und Erschließung des Grundstücks erforderlichen Anlagen."

Im § 27 ist festgelegt, dass der Grundstückseigentümer dem Nutzer nach Beendigung des Vertrages neben der Entschädigung für die Bauwerke auch eine Entschädigung für die Anpflanzungen zu leisten hat.

Daraus ergibt sich, dass nicht nur die Baulichkeiten (Bungalow, Schuppen, Garage, Brunnen, Fäkaliengrube u. ä.) sondern auch die Grundstückseinrichtungen (Anlagen zur Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung, Einfriedung) und die Anpflanzungen Bestandteile einer Wertermittlung sind.

Wie erfolgt die Wertermittlung? In der Regel wird sie nach entsprechender Auftragserteilung von einem sachverständigen Gutachter vorgenommen. Grundlage für eine Wertermittlung ist die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209). Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997, (BGBl, 1997 S. 2081)<sup>1</sup>.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertV).

Dabei werden der (Zeit) Wert der Gebäude auf der Grundlage der Herstellungswerte unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale, wie

- Alter,
  - Baumängel und Bauschäden,
  - sonstige Umstände
- ermittelt.

Der Herstellungswert widerspiegelt die stichtagsbezogenen Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Gebäudegröße.

Die Normalherstellungskosten von Gebäuden sind Werte die im Rund-erlass vom 01.12.2001 (BS 12-630504-30/1) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlicht wurden. Speziell für Gartenlauben und Wochenendhäuser werden die NHK in der Fachliteratur von KLEIBER/SIMON/WEYERS und auch SPRENGNETTER auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes der Gartenfreunde Brandenburg sowie weiterer Landesverbände modifiziert in einer Tabelle zusammengefasst und veröffentlicht (siehe Anlagen).

---

<sup>1</sup> Durch die Bundesregierung wurde die bisherige WertV novelliert und als Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) dem Bundesrat zur Stellungnahme und Bestätigung vorgelegt. Durch den Bundesrat wurde per Beschluss (Drucksache 296/09) die neue Verordnung mit Ergänzungsvorschlägen der Bundesregierung zugestellt. Der Termin der endgültigen Beschlussfassung ist noch nicht bekannt. Man rechnet mit dem Inkrafttreten dieser VO zum 01.01.2010.

Auf ähnliche Weise erfolgt auch die Wertfeststellung für die Außenanlagen und Anpflanzungen.

Wie das im Einzelnen aussieht, soll an den zwei folgenden Beispielen aus Gutachten über die dort vorgenommenen Ermittlungen der Gebäudewerte dargestellt werden:

*Erstes Berechnungsbeispiel für ein Wochenendhaus (Bungalow) mit gutem Standard.*

Ein Nutzer hatte im Jahr 2007 einem Gutachter den Auftrag erteilt, für seine Baulichkeiten und Anpflanzungen den Zeitwert zu ermitteln. Der Auftrag beschränkte sich ausschließlich auf die Bauwerke und Anpflanzungen.

Für diesen Typ des Bungalows wurde gemäß Tabelle und Ausstattungsgrades ein Bezugswert von 470,00 €/m<sup>2</sup> veranschlagt. Entsprechend der Standortgleichung und dem Baujahr wurden daraus die objektspezifischen Herstellungskosten in Höhe von 347,80 €/m<sup>2</sup> berechnet. Danach wurde anhand der Grundfläche des Bungalows ein stichtagbezogener Gebäudewert von rd. 10.000,00 € ermittelt. Hinzu kamen noch der Zeitwert für den Schuppen, die Außenanlagen und Anpflanzungen. Das ergab lt. abschließender gutachterlicher Bewertung einen aktuellen Zeitwert von insgesamt 14.000,00 €. Diese 14.000,00 € war die Höhe der Entschädigung, die von Gericht anerkannt wurde und durch Urteil (Amtsgericht und Landgericht) eine entsprechende Bestätigung erhielt.

Was bisher wenig bekannt war und demzufolge bei gutachterlichen Er-

mittlungen kaum berücksichtigt wurde, ist die Tatsache, dass die vom Nutzer erbrachten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie Anpflanzungen unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Veränderung des Bodenwertes beitragen. So kann nach jüngster Rechtsprechung auch die Steigerung des Bodenwertes infolge der Erschließung und Bebauung des Pachtgrundstücks entschädigt werden.

Diese Tatsache wurde vielen Nutzern besonders deutlich durch das bereits erwähnte Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 12.03.2008.

Zu beachten ist, dass eine Erhöhung des Bodenwertes dann gegeben ist, wenn aus ursprünglichen Land- und Forstwirtschaftsflächen infolge der genehmigten Parzellierung und Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom etc.) eine höhere Bodenwertstufe, (z. B. Rohbauland, Bauland oder Sondergebiet für Erholung) entstanden ist.

Wäre in die gutachterliche Bewertung dieses Berechnungsbeispiels die Anhebung des Bodenwertes infolge der durch den Pächter erbrachten Leistungen zur Erschließung, Bebauung und Anpflanzung einbezogen worden, so hätte sich der Wert des Pachtgrundstückes und damit der Entschädigungsbetrag um weitere rd. 10.000,00 € erhöht.

*Ein zweites Beispiel für einen Bungalow mit mittlerem Standard (z. B. DDR-Typenbungalow).*

In diesem Fall lag der Bezugswert lt.

Tabelle bei 200,00 €/m<sup>2</sup>. Nach Ermittlung der objektspezifischen Herstellungskosten (nach Standardangleichung und Baujahr) wurde durch den Gutachter ein Zeitwert für den Bungalow, den Schuppen, die Außenanlagen und Anpflanzungen von ca. 4.600,00 € ermittelt. Hinzu kam die Bodenwertsteigerung von 6.500,00 €. Somit betrug die Entschädigungshöhe in diesem Fall ca. 11.100,00 €.

In beiden Fällen wurden die im Gutachten ermittelten Entschädigungssummen von den Gerichten anerkannt und durch entsprechende Urteile bestätigt.

Wie aus diesen Beispielen, vor allem aus den finanziellen Ergebnissen der aktuellen Ermittlung des Wertes der Baulichkeiten, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen zu entnehmen ist, lohnt es sich für den Nutzer, das von ihm geschaffene Eigentum einer gutachterlichen Bewertung zu unterziehen anstatt es zu "verschenken".

Zu beachten ist, dass eine Entschädigung des Nutzers auch bei sogenannten Schwarzbauten in Betracht kommt, wenn und soweit der Grundstückseigentümer durch derartige Bauten nach Rückgabe des Grundstücks gemäß §§ 812 ff BGB bereichert ist (§ 12 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG), z. B. einen ohne Bauzustimmung errichteten Schuppen weiterhin nutzt. Ob und in welchem Maße eine solche Bereicherung im konkreten Fall eingetreten ist, hat in

der Regel ebenfalls der Gutachter festzustellen.

Wir appellieren deshalb an alle Nutzer: VERZICHTEN SIE NICHT AUF DIE IHNEN ZUSTEHENDE ENTSCHÄDIGUNG.

*Allen unseren Mitgliedern aber auch anderen Betroffenen empfehlen wir, sich sachkundig beraten zu lassen. Nutzen Sie dazu jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat in der Zeit von 16.00 bis 18.00 Uhr im Kulturzentrum Adlershof -Alte Schule- Dörpfeldstraße 54, Zimmer 117, die Sprechstunde des Verbandes.*

Auszug aus dem Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten von Dr. Hans Otto Sprengnetter,  
Band II, 62. Ergänzung

X. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
X.7 Laben und einfache Wohnhäuser<sup>1),2)</sup>

Baunebenkosten 10 %

übliche Gesamtnutzungsdauer • bei einfachen Standard 30 Jahre  
• bei gutem Standard 40 Jahre

Die NHK 2000 gelten:

- inklusive Mehrwertsteuer
- exklusive Baunebenkosten

Gebäudetyp Y	Lauben und einfache Wohnhäuser						Preise für Kostengruppen 300 + 400 Nach DIN 276
	Ø Höhe 2,2 m	Ø Höhe 2,2 m	Ø Höhe 2,4 m	Ø Höhe 2,6 m	Ø Höhe 2,7 m		
Baujahr I.	<b>Standard</b>						I
2000	sehr einfach	einfach	mittel	gut	sehr gut <sup>1)</sup>	€ / m <sup>2</sup> BGF	
2000	155	220	335	470	600		
	70	100	140	180	220	€ / m <sup>3</sup> BRI	
Ergänzungen und Erfahrungswerte Y	Holzbauweise, sehr einfach, einwandig, ohne Fundament, Dach mit Pappe	Holzbauweise, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d= 12 cm), Dach mit Wellplatten, einfaches Fundament	Holzbauweise, doppelwandig bzw. massive Ausführung (d= 24 cm) mit Außenputz, eingezogene Decke, Satteldach mit Wellplatten	Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung, z. B. Blockbohlen, d= 7 cm bzw. Wanddicke 24 cm, gutes Fundament, Satteldach mit Wellplatten	Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung, mit Extras wie Ziegeldach, Thermoglas, gute sanitäre Ausführung, Nassbereich, komplett gefliest		

<sup>1)</sup> Hochwertige Wochenendhäuser ab 35 m<sup>2</sup> BGF vgl. auch 3.01.1/1 (Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser)

<sup>2)</sup> Quellen: Ausgewertet wurden neben eigenen Ermittlungen u. a.:

- Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e. V. vom 26.10.1991
- Allgemeine Hinweise über Kündigungsentschädigungen auf Kleingartenland, Senat von Berlin, Amtsblatt Berlin Nr. 15/90
- Richtlinie des Landesverbandes Rheinland der Kleingärtner e. V. von 1989
- Von der Fachgruppe Grundstücksbewertung des VWS ermittelte Durchschnittswerte auf der Grundlage derzeitiger Lieferpreise inklusive Mehrwertsteuer einschließlich Montage und Ausbau

**Auszug aus dem Kommentar und Handbuch Verkehrsermittlung von Grundstücken von KLEIBER / SIMON / WEYERS, 4. Auflage 2002, Bundesanzeigenverlag**

Tabelle 1: Normalherstellungskosten für Lauben und Wochenendhäuser (Preisbasis 1913)

Ausführung	€/m <sup>3</sup> 1	€/m <sup>3</sup> 2	€/m <sup>2</sup> Gesch.fläche 3	€/m <sup>2</sup> Gesch.fläche 4
1. Holzbauweise, sehr einfach, einwandig, ohne Fundament, Dach mit Dachpappe	2,50	-	-	8,00-10,00
2. Holzbauweise, einfache Ausführung, ordentliche Konstruktion, einfaches Fundament, einwandig, Dach mit Pappe	3,50	3,00-4,50	5,00-12,50	-
3. Holzbauweise, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d = 12 cm) Dach mit Wellplatten, Fundament	4,50	3,50-4,50	6,00-13,00 (massive Bauweise)	10,00-15,00
4. Holzbauweise, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d = 24 cm) mit Außenputz, eingezogene Dekke, Satteldach mit Wellplatten	6,50	4,50-6,00	-	12,50-17,50
5. Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung, z. B. Blockbohlen 70 mm bzw. Wanddicke 0,24 m, gutes Fundament, Satteldach mit Wellplatten	7,50	-	12,50-20,00 (Holzbauweise) 13,00-21,00 (massive Bauweise)	20,00-25,00
6. Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung, wie Zeile 5 mit Extras wie Ziegeldach, Thermoglas, gute sanitäre Ausführung, Nassbereich komplett gefliest	-	-	-	25,00-33,00
7. Größere sehr gute Gartenhäuser, ab ca. 35 m <sup>2</sup> Fläche, werden wie Kleinsiedlungshäuser gerechnet	-	-	-	27,00-33,00 (9,00-11,00)

**Auszug aus dem Kommentar und Handbuch Verkehrsermittlung von Grundstücken von KLEIBER / SIMON / WEYERS, 4. Auflage 2002, Bundesanzeigerverlag**

Tabelle 1: Normalherstellungskosten für Lauben und Wochenendhäuser (Preisbasis 1913)

Ausführung	€/m <sup>3</sup> 1	€/m <sup>3</sup> 2	€/m <sup>2</sup> Gesch.fläche 3	€/m <sup>2</sup> Gesch.fläche 4
1. Holzbauweise, sehr einfach, einwandig, ohne Fundament, Dach mit Dachpappe	2,50	-	-	8,00-10,00
2. Holzbauweise, einfache Ausführung, ordentliche Konstruktion, einfaches Fundament, einwandig, Dach mit Pappe	3,50	3,00-4,50	5,00-12,50	-
3. Holzbauweise, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d = 12 cm) Dach mit Wellplatten, Fundament	4,50	3,00-4,50	6,00-13,00 (massive Bauweise)	10,00-15,00
4. Holzbauweise, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d = 24 cm) mit Außenputz, eingezogene Decke, Satteldach mit Wellplatten	6,50	4,50-6,00	-	12,50-17,50