Bundesrat Drucksache **381/97**

23.05.97

R - In - Wo

Verordnung
der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

A. Zielsetzung

Nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) können die Eigentümer von Bodenflächen, die auf dem Gebiet der ehemaligen DDR aufgrund von Nutzungsverträgen zu kleingärtnerischen Zwecken sowie zur Erholung und zu Freizeitzwecken genutzt werden, das Nutzungsentgelt schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Grundstücksnutzungen anheben. Der Bundesrat hat bei seiner Zustimmung zur NutzEV die Bundesregierung aufgefordert, nach dem dritten Erhöhungsschritt eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Verordnung geändert werden muß. Die Prüfung hat ergeben:

- Bei den bisherigen Erhöhungen ist die Grenze der Ortsüblichkeit gegenüber den zugelassenen Verdoppelungsschritten stark im Hintergrund geblieben. Es steht zu befürchten, daß dies auch bei den weiteren Erhöhungsschritten geschehen wird, daß es also zu einer Art prozentualer Erhöhungsautomatik kommt.

- Die ortsüblichen Entgelte als Obergrenze sind wegen der geringen Anzahl von Neuverpachtungen vielerorts schwer feststellbar.

...

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 1320, 53003 Bonn
Telefon: 0228/3820840, Telefax 0228/3820844
ISSN 0720-2946

B. Lösung

1. Der Gefahr einer "Erhöhungsautomatik" wird zum einen dadurch vorgebeugt, daß die ortsüblichen Entgelte stärker als bisher als Obergrenze herausgestellt werden, die nicht überschritten werden darf.

2. Zum anderen soll der Grundeigentümer künftig bei jeder Erhöhung darlegen und erläutern müssen, daß er die Ortsüblichkeitsgrenze nicht überschreitet. Unterläßt er dies, ist die Erhöhungserklärung unwirksam.

3. Zur besseren Feststellung der Ortsüblichkeit wird in Gemeinden, in denen es an Vergleichswerten aus Neuverpachtungen fehlt, als Hilfsverfahren die Ableitung der ortsüblichen Entgelte aus den Bodenwerten zugelassen.

4. Die Grundeigentümer können von den Gutachterausschüssen im Sinne des Baugesetzbuchs nicht nur die Erstattung von Gutachten, sondern auch - billigere und raschere - Einzelauskünfte über Nutzungsentgelte verlangen.

   Die Gutachterausschüsse erhalten ihrerseits gegen die Gemeinden als der wichtigsten Gruppe von Grundeigentümern einen Anspruch auf Erteilung anonymisierter Auskünfte über Entgelte für Freizeitgrundstücke. Dies wird es ihnen erleichtern, Gutachten und Einzelauskünfte über die ortsüblichen Entgelte herauszugeben.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

   Keine.

...

2. Vollzugsaufwand

Geringfügige Mehrkosten bei den Gutachterausschüssen, die aber durch entsprechende Positionen im Landesgebührenrecht aufgefangen werden können.

E. Sonstige Kosten

Keine.

Bundesrat Drucksache **381/97**

23.05.97

R - In - Wo

Verordnung
der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (423) - 526 02 - Schu 1/97

Bonn, den 23. Mai 1997

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgelt-verordnung

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

J. Schr

Drucksache 381/97

Verordnung
zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Vom...

Auf Grund des Artikels 232 § 4 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, der durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 944) eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Artikel 1

Die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) wird wie folgt geändert:

1. § 3 erhält folgende Fassung:

"§ 3

Schrittweise Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte

(1) Die Entgelte dürfen, soweit sich nicht aus §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt, schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Zur angemessenen Gestaltung der Nutzungsentgelte darf die Erhöhung in folgenden Schritten vorgenommen werden:

1. Ab dem 1. November 1993 auf das Doppelte der am 2. Oktober 1990 zulässigen Entgelte, jedoch mindestens auf 0,15 Deutsche Mark, bei baulich genutzten Grundstücken auf 0,30

Deutsche Mark je Quadratmeter Bodenfläche im Jahr,

2. ab dem 1. November 1994 auf das Doppelte der sich nach Nummer 1 ergebenden Entgelte,

3. ab dem 1. November 1995 auf das Doppelte der sich nach Nummer 2 ergebenden Entgelte,

4. ab dem 1. November 1997 jährlich höchstens um die Hälfte der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte.

(2) Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

(3) Kann das ortsübliche Entgelt nicht ermittelt werden, weil es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt, so kann das ortsübliche Entgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln."

2. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Will der Überlassende das Nutzungsentgelt nach dieser Verordnung erhöhen, so hat er dies dem Nutzer für jede Erhöhung schriftlich zu erklären. Die Erhöhung ist schriftlich zu erläutern. Dabei ist anzugeben, daß mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden; wird dies mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung

einzelner vergleichbarer Grundstücke begründet, so genügt die Benennung von drei Grundstücken."

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

"(3) Ist streitig, ob das verlangte Entgelt die Grenze der ortsüblichen Entgelte einhält, so trifft die Beweislast den Überlassenden."

3. § 7 erhält folgende Fassung:

"§ 7

Gutachten und Auskünfte über die ortsüblichen Entgelte

(1) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuß ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten. Auf Verlangen hat er in anonymisierter Form Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte unter Angabe der Gemarkung zu erteilen, in der die Grundstücke liegen.

(2) Die Gemeinden haben auf Verlangen dem Gutachterausschuß Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte in anonymisierter Form zu erteilen."

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

B e g r ü n d u n g

A. Allgemeines

I. Regelungsbereich der Nutzungsentgeltverordnung

Die Bundesregierung hat mit Zustimmung des Bundesrates am 22. Juli 1993 die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) erlassen. Diese verfolgt den Zweck, die Nutzungsentgelte für Nutzungsverhältnisse an Bodenflächen nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 27 S. 465) an die durch die Wiedervereinigung veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

In der DDR waren mehrere hunderttausend Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zu kleingärtnerischen Zwecken sowie zur Erholung und Freizeitgestaltung abgeschlossen worden. Diese Verträge bildeten die Rechtsgrundlage für die Anlegung von Kleingärten und Erholungsgrundstücken sowie für die Errichtung von Wochenendhäusern (Datschen, Bungalows) und andere Baulichkeiten, aber auch für Garagen.

Die Entgelte, die von den Nutzern der Bodenflächen an die Überlassenden (Grundeigentümer, staatliche oder kommunale Verwaltungen von Grundeigentum sowie landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften) gezahlt wurden, waren sehr gering. In Einzelfällen erfolgte die Nutzung auch unentgeltlich.

Der Einigungsvertrag bestimmte zu diesen Nutzungsverhältnissen in Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II in einem neuen Artikel 232 § 4 EGBGB:

"Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich weiterhin nach den genannten Vorschriften des Zivilgesetzbuchs. Abweichende Regelungen bleiben einem besonderen Gesetz vorbehalten ..."

Dieses besondere Gesetz ist inzwischen mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz als Bestandteil des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 29. September 1994 (BGBl. I S. 2537) mit Wirkung zum 1. Januar 1995 in Kraft getreten.

Nach den Bestimmungen des Einigungsvertrages sollte indes mit einer Anpassung der Nutzungsentgelte nicht bis zum Inkrafttreten dieser Sonderregelungen zugewartet werden, sondern diese sollte bereits vorab ermöglicht werden. Artikel 232 § 4 Abs. 2 EGBGB enthält hierzu eine Verordnungsermächtigung, auf welcher die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 beruht. Sie lautet:

"(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte zu erlassen. Angemessen sind Entgelte bis zur Höhe des ortsüblichen Pachtzinses für Grundstücke, die auch hinsichtlich der Art und des Umfangs der Bebauung in vergleichbarer Weise genutzt werden. In der Rechtsverordnung können Bestimmungen über die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses, über das Verfahren der Entgelterhöhung sowie über die Kündigung im Fall der Erhöhung getroffen werden."

Die Ziele und Grundzüge der NutzEV sind in Abschnitt I 3 der Begründung dargestellt (BR-Drs. 344/93 S. 9-12).

II. Überprüfung der Nutzungsentgeltverordnung

Der Bundesrat hat in seiner Entschließung vom 18. Juni 1993 (Bundesratsdrucksache 344/93 - Beschluß) die Bundesregierung aufgefordert, "nach der vorgesehenen dreimaligen Verdoppelung der Nutzungsentgelte gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 NutzEV eine Überprüfung vorzunehmen, ob die in der Nutzungsentgeltverordnung angelegte Systematik im Lichte der Einkommens- und Vermögensentwicklung im Beitrittsgebiet weiterhin gerechtfertigt ist oder ob die Nutzungsentgeltverordnung geändert werden muß."

Die dritte Erhöhung der Nutzungsentgelte war gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 NutzEV ab 1. November 1995 zulässig. Das Bundesministerium der Justiz hat die Landesjustizverwaltungen sowie Verbände der Grundstückseigentümer und der Grundstücksnutzer an dem Verfahren zur Überprüfung der Nutzungsentgeltverordnung beteiligt und bei dem Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH in Berlin ein Gutachten zur Praxis der Nutzungsentgeltverordnung eingeholt, welches im Februar 1996 vorgelegt wurde.

Das Gutachten zur Praxis der Nutzungsentgeltverordnung kommt zu dem Ergebnis, daß die zum 1. November 1997 anstehende weitere Erhöhung der Nutzungsentgelte in vielen Fällen nicht mehr realisiert werden könne, weil durch eine weitere Erhöhung die Grenze der Ortsüblichkeit überschritten würde. Für die ersten Jahre der Geltung der NutzEV war wegen der niedrigen Ausgangsentgelte davon auszugehen, daß die Erhöhungsschritte des § 3 Abs. 1 NutzEV unter der Obergrenze der ortsüblichen Pachtzinsen bleiben werden. Inzwischen ist aber in weiten Bereichen -insbesondere außerhalb der Ballungsräume - durch die bisherigen Erhöhungen ein Entgeltniveau erreicht worden, das entweder den ortsüblichen Pachten im Sinne des § 3 Abs. 2 NutzEV entspricht oder ihnen doch so weit angenähert ist, daß eine weitere Erhöhung mit dem Satz des § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEV die Grenze der Ortsüblichkeit überschreiten würde.

In weiten Teilen der neuen Länder liegt die Ortsüblichkeitsgrenze der Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke im Bereich zwischen 0,90 DM/qm und 1,50 DM/qm. Lediglich in Ballungsräumen - insbesondere im Großraum Berlin - hat der Umstand, daß den wenigen frei werdenden Erholungsgrundstücken eine große Anzahl zahlungskräftiger Nutzungsinteressenten gegenübersteht, dazu geführt, daß bei Neuverpachtungen vereinzelt Nutzungsentgelte bis zu 8,- DM/qm vereinbart werden.

Die Anhörung der Länder und Verbände ergab insbesondere, daß die Ermittlung des ortsüblichen Entgelts auf der Grundlage von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarten Entgelten, die nach § 3 Abs. 2 NutzEV Maßstab für die Beurteilung der Ortsüblichkeit sein sollen, in der Praxis auf Schwierigkeiten stößt. Die Verbände der Grundstücksnutzer beklagen, daß durch die Entgelterhöhungen zum Teil ein Entgeltniveau erreicht worden sei, welches an die Grenze der finanziellen Leistungsfähigkeit der Grundstücksnutzer stoße. Sie beanstanden, Grundstücksnutzer sähen sich im Falle von Entgelterhöhungen gezwungen, auf eigene Kosten den Gutachterausschuß mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Der Nachweis der Ortsüblichkeit des verlangten Nutzungsentgelts solle daher demjenigen auferlegt werden, der eine Erhöhung des Nutzungsentgelts verlangt.

III. Zielsetzung der Änderungsverordnung

1. Klarstellung der schrittweisen Erhöhung der Entgelte bis zur ortsüblichen Höhe (Artikel 1 Nr. 1 - § 3 Abs. 1 NutzEV)

Durch Ergänzung der Überschrift und eine noch deutlichere Fassung der einleitenden Sätze in § 3 Abs. 1 wird klargestellt, daß die dort in den Nummern 1 bis 4 zugelassenen Erhöhungsschritte nur unterhalb der ortsüblichen Höhe der Entgelte für vergleichbare Grundstücksnutzungen vorgenom-

men werden dürfen. Jede Erhöhung der Entgelte nach der NutzEV findet ihre Grenze auf der Höhe der ortsüblichen Entgelte; diese darf nicht überschritten werden.

Da von Nutzerseite gelegentlich beklagt wird, die Überlassenden verstünden die Erhöhungsschritte des § 3 Abs. 1 NutzEV nicht als Höchstgrenze, sondern als einen fest vorgeschriebenen Erhöhungsfaktor, von dem auch nicht nach unten abgewichen werden könne, soll durch die Einfügung des Wortes "höchstens" in § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEV diesem Mißverständnis entgegengewirkt werden.

2. **Zulassung von Hilfsverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte (Artikel 1 Nr. 1 - § 3 Abs. 3 NutzEV)**

Die Ermittlung der ortsüblichen Entgelte soll für die Fälle, in denen Erkenntnisse über vergleichbare Grundstükke mit frei vereinbarten Nutzungsentgelten fehlen, erleichtert werden. Hierzu soll ein Hilfsverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte auf der Grundlage einer Verzinsung des Bodenwertes zugelassen werden. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis Rechnung getragen. Dieses Hilfsverfahren soll jedoch nur subsidiär Anwendung finden und wird mit der wachsenden Information der Gutachterausschüsse über die nach dem 02. Oktober 1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte an Bedeutung verlieren.

Die Erleichterung der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte in diesen Fällen dient der Rechtssicherheit für alle Beteiligten. Ohne ein solches Hilfsverfahren wäre mangels ausreichender Erkenntnisse über vergleichbare Grundstücke mit frei vereinbarten Nutzungsentgelten die Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Entgelte mit unverhältnismäßigen Erschwerungen verbunden.

3. **Erläuterungspflicht und Beweislastregelung (Artikel 1 Nr. 2 - § 6 Abs. 1 und 3 NutzEV)**

Die Änderungsverordnung verfolgt in erster Linie das Ziel, die Bedeutung des ortsüblichen Entgelts als Obergrenze des zulässigen Nutzungsentgelts hevorzuheben, um unbegründete, weil die Grenze der Ortsüblichkeit überschreitende Entgelterhöhungen und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Hierzu soll - neben den unter 1. und 2. dargestellten Änderungen - eine Erläuterungspflicht für das Erhöhungsverlangen eingeführt werden. Sie soll den Grundstückseigentümer dazu anhalten, sich vor weiteren Erhöhungsschritten ein Bild von der Höhe der ortsüblichen Entgelte und damit von der Obergrenze der möglichen Erhöhungen zu verschaffen.

Auch wird die bereits nach derzeitiger Rechtslage bestehende, in der Literatur jedoch teilweise anders beurteilte Beweislastverteilung klargestellt: Der Grundstückseigentümer muß im Streitfall die Berechtigung des Erhöhungsverlangens und damit auch die Einhaltung der Ortsüblichkeitsgrenze nachweisen. Um alle Zweifel auszuräumen, wird eine eindeutige Beweislastregelung in die Verordnung aufgenommen. Dadurch wird zugleich dem in der Praxis häufigen Mißverständnis entgegengewirkt, die Nutzer seien gezwungen, die Gutachterausschüsse anzurufen, wenn sie Erhöhungsverlangen für unberechtigt halten - mit der Folge, daß sie dann die Kosten der Gutachten zu tragen haben.

Zugleich ist zu erwarten, daß mit der Einführung der Erläuterungspflicht und mit der Klarstellung der Beweislast die Gutachterausschüsse künftig leichter und effektiver Erkenntnisse über frei vereinbarte Nutzungsentgelte erhalten werden, als dies bisher der Fall ist. Denn die Grundstückseigentümer werden künftig ein gestei-

gertes Interesse daran haben, daß die Gutachterausschüsse über möglichst umfassende Erkenntnisse über die Marktsituation verfügen.

4. **Verbesserung der Informationen über die ortsüblichen Entgelte (Artikel 1 Nr. 3 - § 7 NutzEV)**

Die Verpflichtung der zuständigen Gutachterausschüsse zur Erstellung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke wird ergänzt durch eine Pflicht dieser Ausschüsse, auf Verlangen auch sonstige Auskünfte in anonymisierter Form über Entgelte zu erteilen, die in der Gemeinde für die Nutzung von Freizeitgrundstücken vereinbart worden sind.

In einem neuen § 7 Abs. 2 NutzEV wird verdeutlicht, daß die Gemeinden den Gutachterausschüssen die ihnen bekannten Entgelte über die Nutzung von Freizeitgrundstücken mitzuteilen haben. Da ein großer Teil - im Durchschnitt 53 % - der zu Freizeitzwecken genutzten Grundstücke sich im Eigentum oder in der Verwaltung von Gemeinden befindet, können die Gutachterausschüsse über Auskünfte der Gemeinden sich die notwendigen Erkenntnisse verschaffen, um ihrerseits Grundeigentümern und Nutzern Auskünfte über solche Entgelte erteilen oder Gutachten nach § 7 Abs. 1 NutzEV erstatten zu können.

IV. Ermächtigung

Artikel 232 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB ermächtigt die Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte durch Rechtsverordnung zu erlassen. Gemäß Artikel 232 § 4 Abs. 2 Satz 2 EGBGB können in der Rechtsverordnung unter anderem auch Bestimmungen über die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses und über das Verfahren der Entgelterhöhung getroffen werden.

Hierauf beruhen die Vorschriften dieser Änderungsverordnung.

Mit Artikel 1 Nr. 1 wird in § 3 Abs. 3 NutzEV eine Regelung zur Ermittlung des ortsüblichen Entgelts getroffen. Artikel 1 Nr. 2 betrifft mit der Einführung einer Begründungspflicht für das Erhöhungsverlangen in § 6 Abs. 1 NutzEV das Verfahren der Entgelterhöhung.

Die Ergänzung des § 7 NutzEV beruht auf der Ermächtigung zum Erlaß von "Bestimmungen über die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses und über das Verfahren der Entgelterhöhung".

V. Auswirkungen und Kosten

Die Verordnung dient dazu, das in der NutzEV angelangte System einer sozial verträglichen schrittweisen Anhebung der Nutzungsentgelte zielgenauer umzusetzen. Sie führt mit dieser Zielsetzung zu keiner Mehrbelastung der Nutzer durch stärker als nach bisherigem Recht steigende Nutzungsentgelte.

Für die Grundeigentümer wahrt die Verordnung im Einklang mit dem geltenden Recht die Möglichkeiten, die Entgelte angemessen zu erhöhen und dadurch in überschaubarer Zeit zur Wirtschaftlichkeit ihres Grundbesitzes zu gelangen, sofern dieses Ziel nicht bereits aufgrund der bisherigen Entgelterhöhungen erreicht worden ist.

Mehrbelastungen der öffentlichen Hand sind nicht zu erwarten. Soweit durch die Verpflichtung der Gutachterausschüsse, neben Gutachten über die ortsüblichen Entgelte auch Auskünfte über die ihnen bekanntgewordenen freivereinbarten Entgelte zu erteilen, steht es den Ländern frei, für solche Auskünfte im Landesgebührenrecht entsprechende Positionen vorzusehen.

Die Erhöhungen der Nutzungsentgelte werden sich aufgrund der vorstehend dargelegten Auswirkungen auch nicht auf das Verbraucherpreisniveau im Beitrittsgebiet auswirken. Die dem Grundeigentümer auferlegte Pflicht, die verlangten Erhöhungen der Nutzungsentgelte zu erläutern, wird die zeitliche Streckung

der Entgelterhöhungen nicht nennenswert verlängern, da zugleich die Instrumente zur Feststellung der ortsüblichen Entgelte verbessert werden.

Nach alledem hat die Verordnung auch keine Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 3 NutzEV)

Zu § 3 Abs. 1 NutzEV

Trotz des eindeutigen Wortlauts wurde § 3 Abs. 1 NutzEV gelegentlich dahin mißverstanden oder absichtlich in der Weise fehlinterpretiert, daß die in den Nummern 1 bis 4 zugelassenen Erhöhungsschritte ohne Rücksicht auf die Höhe der ortsüblichen Entgelte zulässig seien. Die Worte "bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte" im Einleitungssatz wurden dabei außer Acht gelassen.

Nunmehr wird bereits in der Überschrift deutlich gemacht, daß die schrittweisen Entgelterhöhungen nach den Nummern 1 bis 4 nur "bis zur Höhe der orsüblichen Entgelte" zulässig sind. Dies wird weiter dadurch verdeutlicht, daß die Höhe der ortsüblichen Entgelte im ersten Satz als besondere Grenze herausgestellt wird, bis zu der die Entgelte erhöht werden dürfen.

Auch in der Fassung des Satzes 2 kommt diese Einschränkung darin zum Ausdruck, daß der Zweck dieser schrittweisen Begrenzung gesondert erwähnt wird. Der Zweck wird in Übereinstimmung mit der Verordnungsermächtigung (oben A.I) mit der angemessenen Gestaltung der Nutzungsentgelte umschrieben. Angemessen ist danach nicht ein sofortiges, mit einem Sprung erreichtes ortsübliches Entgelt, sondern eine über einen bestimmen Zeitraum verteilte Erhöhung. Daß eine solche Lösung grundsätzlich zulässig ist, hat das Bundesverfassungsgericht bereits für den ver-

gleichbaren Fall der Wohnungsmieten entschieden. Danach darf bei der Ausgestaltung von Eigentumspositionen im Gebiet der ehemaligen DDR der Gesetzgeber berücksichtigen, inwieweit die durch den Einigungsvertrag in den Geltungsbereich des Grundgesetzes gelangten Eigentumspositionen auf staatlicher Gewährung oder auf eigener Leistung beruhen. Auch ist es dem Gesetzgeber nicht verwehrt, den Schwierigkeiten, die mit der Überführung der sozialistischen Rechts- und Eigentumsordnung in das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland verbunden sind, sowie dem dafür erforderlichen Zeitbedarf Rechnung zu tragen (Bundesverfassungsgericht vom 22. November 1994, BVerfGE 91, 294, 309). Auf keinen Fall darf aber der Kernbereich der Eigentumsgarantie ausgehöhlt werden (BVerfGE a.a.O. S. 308).

Die in § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 vorgesehenen Erhöhungsschritte tragen diesen verfassungsrechtlichen Vorgaben Rechnung. Insbesondere wird durch die schrittweisen Erhöhungen der Gefahr entgegengewirkt, daß Nutzer durch eine sprunghafte Anhebung der Entgelte auf das ortsübliche Maß finanziell überfordert werden und deshalb ihre Grundstücke aufgeben müssen. An dieser Zielsetzung, die schon in der Begründung zur NutzEV (BR-Drs. 344/93 S. 17 bis 18) dargelegt ist, soll sich nichts ändern.

Diese Zielsetzung stand allerdings nicht der Möglichkeit entgegen, unterbliebene Erhöhungsschritte zu den genannten Zeitpunkten zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen und sie auch mit einem oder mehreren folgenden Erhöhungsschritten zu verbinden. Die finanzielle Belastung der Nutzer wird nicht dadurch erhöht, daß ein zulässiger Erhöhungsschritt nach den Nummern 1 bis 4 zu einem späteren als dem zugelassenen Zeitpunkt - jedoch nur mit Wirkung für die Zukunft (§ 6 Abs. 2 NutzEV) - nachgeholt und mit einem späteren Erhöhungsschritt verbunden wird. An dieser - überwiegenden - Auslegung des § 3 Abs. 1 NutzEV ändert sich dadurch nichts, daß die Obergrenze der ortsüblichen Entgelte nunmehr stärker akzentuiert wird.

Bereits die derzeitige Fassung des Regelungswortlauts läßt klar erkennen, daß es sich bei den Erhöhungsfaktoren des § 3 Abs. 1

Nr. 2 bis 4 NutzEV jeweils um die höchstzulässigen Erhöhungsfaktoren handelt, von denen nach unten abgewichen werden kann ("dürfen"). Die Regelung ist jedoch vereinzelt in der Weise mißverstanden worden, daß in diesen Erhöhungsfaktoren feste, von der Verordnung vorgegebene Bezugsgrößen gesehen wurden, von denen auch nicht nach unten abgewichen werden könne. Um diesem Mißverständnis entgegenzuwirken, wird in § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEV das Wort "höchstens" eingefügt. Hierdurch wird in die Systematik der Nutzungsentgeltverordnung nicht eingegriffen, sondern lediglich der bereits derzeit bestehende Regelungsinhalt verdeutlicht. Auch die schon bisher zulässige Zusammenfassung mehrerer zulässiger Erhöhungsschritte wird durch diese Einfügung nicht berührt.

Zu § 3 Abs. 3 NutzEV

Nach § 3 Abs. 2 NutzEV sind ortsüblich die "Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend."

Die Ermittlung des ortsüblichen Entgelts auf der Grundlage von Vergleichswerten, nämlich den nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Nutzungsentgelten für vergleichbare Grundstücke, ist nur dann möglich, wenn Erkenntnisse über eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Grundstücke vorliegen.

Sowohl öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige als auch die gemäß § 7 NutzEV mit der Erstellung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte betrauten Gutachterausschüsse nach § 192 des Baugesetzbuches bemängeln, daß ihnen hinreichende Erkenntnisse über nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarte Nutzungsentgelte fehlen. Dieses Erkenntnisdefizit beruht zum einen darauf, daß die Fluktuation der Nutzer und daher auch die Anzahl der nach dem 2. Oktober 1990 erfolgten Neuverpachtungen

gering sind, zum anderen aber darauf, daß es Schwierigkeiten bereitet, solche Neuverpachtungen in Erfahrung zu bringen.

Wo den Gutachterausschüssen Erkenntnisse über eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Grundstücke mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Nutzungsentgelten fehlen, greifen diese zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts in der Regel auf ein Hilfsverfahren auf der Grundlage einer Verzinsung des Bodenwertes zurück. Ein derartiges Hilfsverfahren ist mit dem derzeitigen Wortlaut des § 3 Abs. 2 NutzEV nur schwer zu vereinbaren.

Die Praxis der Gutachterausschüsse hat gezeigt, daß die Verzinsung der Bodenwerte eine geeignete Methode zur Ermittlung des ortsüblichen Entgelts ist. Bereits bei der Bemessung der Mindestentgelte nach § 3 Abs. 1 NutzEV war die Verzinsung der Bodenwerte ein maßgeblicher Anknüpfungspunkt (vgl. Begründung zur NutzEV, Bundesratsdrucksache 344/93, S. 21). Dabei wurde klargestellt, daß der Bodenwert auf der Grundlage der Nutzung als Erholungsgrundstück ermittelt wird und nicht auf der Grundlage der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit des Grundstücks. Denn das Nutzungsverhältnis bezieht sich auf eine Nutzung als Erholungsgrundstück und nicht auf eine Nutzung als Baugrundstück. Der mit dem Nutzungsentgelt zu vergütende Nutzungswert wird bei Nutzungsverhältnissen im Sinne von §§ 312 bis 315 ZGB nicht dadurch beeinflußt, daß für das Grundstück inzwischen ein Bebauungsplan aufgestellt wurde oder das Grundstück im Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB liegt und deshalb Bauland ist.

Diese in § 3 Abs. 2 NutzEV getroffene Festlegung für den Begriff der ortsüblichen Entgelte muß auch für die Ableitung dieser Entgelte aus den Bodenwerten gelten. Auszugehen ist also von einem Bodenwert, der der tatsächlichen Nutzung als Erholungsgrundstück - je nach dem, ob mit oder ohne Bebauung - entspricht. Eine etwaige bauplanungsrechtliche zulässige Nutzbarkeit des Grundstücks zu Gewerbe- oder Wohnzwecken bleibt also außer Betracht, ebenso wie schon nach geltendem Recht Aufwendungen des Nutzers nicht zu dessen Nachteil werterhöhend be-

rücksichtigt werden dürfen.

In welcher Weise der Bodenwert für Erholungsgrundstücke ermittelt und eine angemessene Verzinsung festgelegt wird, ist Aufgabe des Sachverständigen. Dies geschieht bereits jetzt nach verschiedenen Modellen. Hierzu sollen den Gutachterausschüssen und sonstigen Sachverständigen keine zusätzlichen Vorgaben gemacht werden. Die allgemeinen Vorschriften über die Wertermittlung von Grundstücken reichen aus. Jedoch ist dem Umstand Rechnung zu tragen, daß die durch das Nutzungsverhältnis dem Nutzer eingeräumte Rechtsposition hinter der Rechtsposition eines Erbbauberechtigten zurückbleibt, weshalb auch die Verzinsung des Bodenwertes hinter dem Zinssatz nach § 3 des Erholungsnutzungsrechtsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538, 2548) zurückzubleiben hat. Dabei wird wegen der vergleichsweise hohen Bodenwerte in den Ballungsräumen dem in § 3 Abs. 1 Satz 2 Erholungsnutzungsrechtsgesetz enthaltenen Grundgedanken zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen in der Praxis Rechnung getragen werden müssen.

Wertbildende Faktoren für Erholungsgrundstücke wie Erholungswert, Erschließungszustand und infrastrukturelle Versorgung können durch Ab- oder Zuschläge in die Berechnung des ortsüblichen Entgelts einfließen.

Durch die Zulassung eines solchen Hilfsverfahrens ist damit zu rechnen, daß die Bearbeitungsdauer der Gutachtenaufträge erheblich reduziert wird. Der Umstand, daß sich die Gutachterausschüsse oftmals nicht in der Lage sahen, ein Gutachten auf der Grundlage von nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Nutzungsentgelten zu erstellen, hat nicht selten dazu geführt, daß Gutachtenaufträge lange Zeit unbearbeitet blieben oder von den Auftraggebern wieder zurückgenommen wurden. Als Folge davon herrscht nach wie vor in weiten Bereichen Unsicherheit über die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts. Die mit der Zulassung des Hilfsverfahrens bewirkte Erleichterung für die Gutachterausschüsse wird im Zusammenwirken mit der zu § 6 NutzEV beabsichtigten Änderung dazu führen, daß die Anzahl der Gutachten steigt und in weitaus größerem Umfang Erkenntnisse über die

Höhe des ortsüblichen Entgelts gewonnen werden, wodurch mehr Rechtssicherheit erreicht wird.

Mit der Zulassung dieses Hilfsverfahrens zur Ermittlung des ortsüblichen Entgelts auf der Grundlage einer Bodenwertverzinsung soll das Vergleichswertverfahren keinesfalls verdrängt werden. Nach wie vor sieht die Nutzungsentgeltverordnung das vorrangige und vorzugswürdige Verfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgelts darin, daß nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarte Entgelte für vergleichbare Grundstücke miteinander verglichen werden. Nur wenn für dieses Vergleichswertverfahren ausreichende Vergleichsgrundlagen fehlen, kommt hilfsweise eine Ableitung des ortsüblichen Entgelts aus seiner Verzinsung des Bodenwertes in Betracht.

Hinsichtlich der Frage, welche Anzahl von Vergleichsgrundstükken mindestens herangezogen werden sollte, um im Vergleichswertverfahren das ortsübliche Entgelt zu übermitteln, sollen den Sachverständigen keine zwingenden Vorgaben gemacht werden. Dies wird vom Umfang des örtlichen Marktes an Freizeitgrundstücken abhängen. In Orten mit nur wenigen Erholungsgrundstücken kann ein Sachverständiger unter Umständen schon zwei oder drei Vergleichswerte, die ihm vorliegen, für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für ausreichend halten. In größeren Orten wird es dafür einer größeren Anzahl von Grundstücken bedürfen.

Der neue § 3 Abs. 3 NutzEV gilt - wie § 3 Abs. 2 - auch für die Ermittlung ortsüblicher Entgelte für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 6 NutzEV)
Zu Buchstabe a (§ 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 NutzEV)

Gemäß § 3 Abs. 1 NutzEV ist Obergrenze des zulässigen Nutzungsentgelts das jeweils ortsübliche Entgelt. Diese Höchstgrenze des zulässigen Nutzungsentgelts gewinnt mit der Anzahl der bereits durchlaufenen Erhöhungsschritte zunehmend an Bedeu-

tung. Wegen der äußerst niedrigen Ausgangsentgelte war die Einhaltung der Höchstgrenze der zulässigen Entgelte in der Vergangenheit in der Regel unproblematisch und hat kaum zu Streitfällen geführt. Nachdem die bisherigen Erhöhungen in weiten Teilen zu einem Entgeltniveau geführt haben, das den ortsüblichen Pachten im Sinne von § 3 Abs. 2 NutzEV angenähert ist, würde eine weitere Erhöhung mit dem Prozentsatz des § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEV in diesen Fällen zu einer Überschreitung des ortsüblichen Entgeltes führen.

Um unbegründete, weil die Grenze der Ortsüblichkeit überschreitende Entgelterhöhungen und daraus folgende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, soll der Grundstückseigentümer durch das Erfordernis der Erläuterung seines Erhöhungsverlangens dazu angehalten werden, sich vor weiteren Erhöhungsschritten ein Bild von der Höhe der ortsüblichen Entgelte zu verschaffen. Der damit verbundene Aufwand stellt schon deshalb keine unangemessene Belastung für ihn dar, weil er im Prozeß ohnehin die Berechtigung seines Erhöhungsverlangens - die Einhaltung der Ortsüblichkeitsgrenze - nachweisen muß. Die Erläuterungspflicht führt, vergleichbar der Begründungspflicht bei Mieterhöhungen nach § 2 des Miethöhegesetzes, dem Grundstückseigentümer im Sinne einer Warnfunktion die Obergrenze des ortsüblichen Entgelts und die bereits nach derzeitiger Rechtslage bestehende Beweislastverteilung vor Augen.

Eine Erläuterung des Erhöhungsverlangens kann zudem für den Nutzer die Erhöhung des Nutzungsentgelts plausibler machen als dies ohne Erläuterung des geforderten Entgelts der Fall wäre, was wiederum der Streitvermeidung dient.

Dem von den Grundstücksnutzern beklagten "Automatismus der Erhöhungen" wird durch eine solche Erläuterungspflicht entgegengewirkt. In zahlreichen Fällen werden die für die Erläuterung anzustellenden Überlegungen zu der Erkenntnis führen, daß die Ortsüblichkeitsschwelle bereits erreicht ist oder jedenfalls nur noch eine unterhalb des Satzes des § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEV liegende Erhöhung zuläßt. Zu Entgelterhöhungen wird es nur noch

dort kommen, wo das derzeitige Entgelt weiterhin wahrnehmbar hinter dem ortsüblichen Entgelt zurückbleibt.

Dabei verzichtet die Verordnung darauf, vorzugeben, welcher Hilfsmittel der Grundeigentümer sich im Rahmen der Erläuterung bedienen muß. Er kann zur Erläuterung auf das Gutachten eines Sachverständigen oder eines nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichteten Gutachterausschusses verweisen oder auf vergleichbare Grundstücke und die für diese Grundstücke vereinbarten Entgelte hinweisen. Es reicht aber auch jede andere Darlegung der Gründe aus, aus denen er die Annahme herleitet, daß mit dem Erhöhungsverlangen das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird.

Hierzu wird jedoch der Grundstückseigentümer zumindest mitzuteilen haben, in welchem Größenbereich sich das ortsübliche Entgelt für dieses Grundstück seines Erachtens bewegt und welche Gründe diese Annahme stützen. Im Hinblick darauf, daß der Überlassende im Streitfalle ohnehin für die Einhaltung der Ortsüblichkeitsgrenze die Beweislast trägt, kann es sich empfehlen, bereits bei der Erläuterungspflicht möglichst auf ein Gutachten hinzuweisen. Andererseits wäre ein solcher Aufwand für das Erhöhungsverlangen nicht gerechtfertigt, wenn zwischen den Parteien Einigkeit besteht, daß das derzeitige Entgelt noch weiter hinter dem ortsüblichen Entgelt zurückbleibt. Die Regelung vermeidet es daher, strenge formale Hürden für das Entgelterhöhungsverlangen aufzustellen, wodurch eine flexible Handhabung ermöglicht wird.

Das System ortsüblicher Entgelte in der NutzEV ist dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) nachgebildet. In Anlehnung an § 2 Abs. 2 Satz 4 MHG wird von den verschiedenen Mitteln zur Erläuterung des Erhöhungsverlangens die Möglichkeit herausgegriffen und besonders geregelt, daß der Überlassende auf Entgeltvereinbarungen Bezug nimmt, die für vergleichbare Grundstücke getroffen und ihm bekannt geworden sind. Wie im MHG soll es genügen, wenn der Grundeigentümer drei vergleichbare Grundstücke benennt, für die nach dem 2. Oktober

1990 neue Nutzungsentgelte vereinbart worden sind. Mit einer solchen Angabe wird dem Nutzer deutlich gemacht, daß das Erhöhungsverlangen des Grundeigentümers, das die Nutzungsentgelte für drei vergleichbare Grundstücke nicht übersteigt, nicht aus der Luft gegriffen ist, sondern etwa dem entspricht, was der Grundeigentümer auch bei der Verpachtung an einen anderen Interessenten erzielen könnte.

Mit einem solchen Hinweis hat der Grundeigentümer seiner Erläuterungspflicht Genüge getan. Ob die Grundstücke im Eigentum des Überlassenden stehen oder einem anderen Eigentümer gehören, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle wie in § 2 Abs. 2 Satz 4 MHG.

Mit dieser Regelung wird verdeutlicht, daß jedes Erhöhungsverlangen, das drei Vergleichsgrundstücke benennt und sich im Rahmen der für diese Grundstücke vereinbarten Entgelte hält, den Anforderungen des § 6 Abs. 1 genügt. Die Benennung von mehr als drei Grundstücken kann weder der Nutzer noch ein Gericht verlangen. Wohl aber ist es nicht ausgeschlossen, daß im Einzelfall, z. B. in Orten mit nur wenig Erholungsgrundstücken, auch die Benennung von einem oder zwei vergleichbaren Grundstücken ausreicht.

Zur Funktion und Wirkungsweise der Erläuterungspflicht können im übrigen die für § 2 Abs. 2, § 12 Abs. 6 Nr. 1 MHG entwickelten Auslegungsgrundsätze herangezogen werden. Eine Mieterhöhungserklärung, die nicht der vorgeschriebenen Form entspricht und nicht die vorgeschriebene Erläuerung enthält, ist unwirksam.

Zu Buchstabe b (§ 6 Abs. 3 NutzEV)

In der Praxis herrscht Unsicherheit, wer die Beweislast dafür trägt, daß mit einem Erhöhungsverlangen die Grenze des ortsüblichen Entgelts nicht überschritten wird. Obwohl sich bereits aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen der Beweislastverteilung herleiten läßt, daß im Streitfall die Beweislast für die Ein-

haltung der Ortsüblichkeitsgrenze den Grundstückseigentümer trifft, soll zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit die bereits nach derzeitiger Rechtslage bestehende Beweislastverteilung ausdrücklich in der Nutzungsentgeltverordnung geregelt werden. Wenn in einem Rechsstreit zwischen den Parteien streitig ist, ob das geforderte Entgelt das ortsübliche Entgelt überschneidet, so muß der Überlassende nachweisen, daß die Grenze des ortsüblichen Entgelts eingehalten wird. Soweit ihm dieser Nachweis nicht gelingt, ist seine Entgeltforderung unbegründet.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 7 NutzEV)

Durch die Neuregelung in § 7 Abs. 1 Satz 2 sollen Grundstückseigentümer und -nutzer die Möglichkeit erhalten, von den Gutachterausschüssen in anonymisierter Form Auskunft über die in ihrem Geschäftsbereich ermittelten Entgelte zu erlangen. Damit kann z. B. der Grundstückseigentümer auf einfachem Weg Anhaltspunkte für die Beurteilung des ortsüblichen Entgelts für sein Grundstück gewinnen, ohne sogleich den kostenträchtigen Weg der Begutachtung beschreiten zu müssen. Diese Anhaltspunkte können bei seiner Entscheidungsfindung, ob er eine Entgeltanpassung verlangen soll, hilfreich sein. Mitzuteilen sind die dem Gutachterausschuß bekanntgewordenen, nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Nutzungsentgelte für Freizeitgrundstücke oder Garagengrundstücke. Dabei ist innerhalb der betreffenden Gemeinde auch die Gemarkung anzugeben, auf der die Grundstücke liegen, damit der Antragsteller sich eine Vorstellung darüber bilden kann, ob die Grundstücke wenigstens nach ihrer Lage mit dem seinigen vergleichbar sind.

Dies schließt weitere Angaben, anhand deren die Vergleichbarkeit der Grundstücke festgestellt werden kann, nicht aus. Jedoch dürfen keine Angaben zur Person des Eigentümers oder Nutzers gemacht werden.

Durch Absatz 2 wird eine Auskunftspflicht der Gemeinden gegenüber den Gutachterausschüssen begründet. Hierdurch wird zum

einen klargestellt, daß die bereits nach § 197 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches bestehende Verpflichtung, dem Gutachterausschuß Amtshilfe zu leisten, auch gilt, soweit der Gutachterausschuß zum Zwecke der Ermittlung des ortsüblichen Entgelts nach der Nutzungsentgeltverordnung tätig ist. Zum anderen wird die Position der Gutachterausschüsse hierdurch gestärkt, die auf diese Weise von den Gemeinden, die ohnehin einen Großteil der Erholungsflächen in ihrem Eigentum haben, frei vereinbarte Entgelte in Erfahrung bringen können.

Eine entsprechende Auskunftspflicht privater Grundstückseigentümer kann in der Nutzungsentgeltverordnung nicht begründet werden. Der in einer solchen Auskunftsverpflichtung liegende Eingriff in das informationelle Selbstbestimmungsrecht bedürfte einer gesetzlichen Ermächtigung. Es kann jedoch erwartet werden, daß im Hinblick auf die in § 6 Abs. 1 Satz 2 eingeführte Erläuterungspflicht die Bereitschaft der Grundstückseigentümer steigen wird, die Gutachterausschüsse freiwillig über frei vereinbarte Nutzungsentgelte zu informieren.

Zu Artikel 2

Die Änderungsverordnung soll bereits am Tage nach der Verkündung in Kraft treten. Für die zum 1. November 1997 möglichen Entgelterhöhungen werden entsprechende Erhöhungsverlangen ab 1. August 1997 den betroffenen Grundstücksnutzern zugehen. Diese sollen bereits dem mit der Änderungsverordnung geschaffenen Recht unterliegen.

Bundesrat Drucksache **381/97** (Beschluß)

04.07.97

Beschluß
des Bundesrates

Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Der Bundesrat hat in seiner 714. Sitzung am 4. Juli 1997 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, 5 - neu - NutzEV)

   In Artikel 1 Nr. 1 ist § 3 Abs. 1 Satz 2 wie folgt zu ändern:

   a) In Nummer 4 ist das Wort "jährlich" zu streichen und der Punkt am Ende durch ein Komma zu ersetzen.

   b) Folgende Nummer 5 ist anzufügen:

   "5. ab dem 1. November 1998 jährlich höchstens um ein Drittel der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte."

   Begründung:

   1993 hat der Bundesrat der Nutzungsentgeltverordnung u. a. mit der Maßgabe zugestimmt, daß eine Überprüfung bis 1996 im Lichte der Einkommens- und Vermögensentwicklung in den neuen Ländern stattfinden solle. Das vom Bundesministerium der Justiz in Auftrag gegebene Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik hat nur einen Teilbereich der Probleme erfassen können, jedoch deutlich gemacht, daß mit den weiteren, zum 1. November 1997 anstehenden Erhöhungsschritten bei einer zunehmenden Zahl von Nutzern die Zumutbarkeitsgrenze überschritten werde, so daß Erhöhungen kaum noch akzeptiert würden.

   Da die Regelungen in § 3 Abs. 1 vielfach als Erhöhungsschritte ohne Berücksichtigung der Ortsüblichkeit betrachtet wurden, ist es notwendig, die künftigen höchstzulässigen Erhöhungsschritte der wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Ländern anzupassen. Ansonsten sind eine beträchtliche Zahl gerichtlicher Streitigkeiten sowie die Einschaltung der Gutachterausschüsse in einem erheblichen Umfang zu erwarten.

...

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 1320, 53003 Bonn
Telefon: 0228/3820840, Telefax: 0228/3820844
ISSN 0720-2946

Das nach einer Unterbrechung der jährlichen Erhöhungsschritte im Jahre 1996 nach dem 1. November 1997 erreichte Niveau der Nutzungsentgelte von wenigstens 1,80 DM je qm stellt für die Eigentümer eine ausreichende Grundlage dar, um die öffentlichen Lasten der Grundstücke zu tragen und ein angemessenes Entgelt zu erzielen. Die vorgeschlagene Abflachung der Steigerungskurve stellt einen Ausgleich zwischen dem eingeschränkten finanziellen Leistungsvermögen vieler Nutzer und den Renditeerwartungen der Eigentümer her.

2. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 3 Abs. 3 Satz 1 NutzEV)

In Artikel 1 Nr. 1 ist § 3 Abs. 3 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Das ortsübliche Entgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt."

Begründung:

Es handelt sich um eine rein redaktionelle Verbesserung der bisherigen Fassung, die jedoch auch zur Klarstellung bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes beiträgt.