

08.04.98

R - A - Wo

Antrag

der Länder

Sachsen-Anhalt, Brandenburg

**Entschlieung des Bundesrates zur Beseitigung von Hemmnissen
und Rechtsunsicherheiten im Immobilienrecht und beim
Nutzerschutz**

**SACHSEN-ANHALT
DER MINISTERPRÄSIDENT**

Magdeburg, den 8. April 1998

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsident
Gerhard Schröder

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 31. März 1998
beschlossen, dem Bundesrat die in der Anlage beigefügte

Entschlieung des Bundesrates zur Beseitigung von
Hemmnissen und Rechtsunsicherheiten im Immobilien-
recht und beim Nutzerschutz

zuzuleiten.

Die Regierung des Landes Brandenburg hat in ihrer Sitzung am 7. April 1998
beschlossen, dem Entschließungsantrag als Mit Antragsteller beizutreten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Ausschüssen zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Höppner:

Dr. Reinhard Höppner

Entschließung des Bundesrates zur Beseitigung von Hemmnissen und Rechtsunsicherheiten Im Immobilienrecht und beim Nutzerschutz

Der Bundesrat wolle beschließen:

I.

Der Bundesrat stellt fest:

Nach der Herstellung der deutschen Einheit hat der Bundesgesetzgeber ein umfangreiches Gesetzeswerk zur Angleichung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse in den neuen Ländern an das Bundesrecht geschaffen. Dabei ist es - unabhängig von der fehlerhaften Grundentscheidung „Rückgabe vor Entschädigung“ - einerseits bei einer ganzen Reihe von Fragen gelungen, Konflikte zwischen den Beteiligten zu lösen. Andererseits blieben im Sachen- und Schuldrecht bis heute wesentliche Fragen ungeklärt bzw. haben sich neue Probleme bei der Rechtsanwendung ergeben, die zu zahlreichen Hemmnissen und Rechtsunsicherheiten im Immobilienrecht und zu Verunsicherungen, insbesondere der redlichen Nutzer und Erwerber von Grundstücken in den neuen Ländern, geführt haben.

Die Beseitigung dieser Defizite ist eine vordringliche Aufgabe, damit die Leistungen der redlichen Nutzer und Erwerber anerkannt und ihnen klare rechtliche Perspektiven für die Zukunft gegeben werden. Das betrifft auch die Nutzungsentgeltverordnung, die auch in der Fassung der Änderungsverordnung sozial nicht ausgewogen ist.

II.

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der folgende Regelungen enthält:

1. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz wird dahingehend geändert:

- Macht der Grundstückseigentümer innerhalb der Kündigungsschutzfrist seinen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgeltes geltend, so steht dem Nutzer neben seinem Recht aus § 21 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auch ein Recht auf Begrenzung des Vertragsverhältnisses auf eine Teilfläche des Grundstücks zu, wenn das gesamte Grundstück die Regelgröße (500 m²) übersteigt und die über die Regelgröße hinausgehende Fläche abtrennbar und für den Eigentümer angemessen kleingärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken nutzbar ist.
- Kündigt der Nutzer das Vertragsverhältnis, nachdem ihm eine Erklärung über eine Entgelterhöhung nach § 6 Nutzungsentgeltverordnung zugegangen ist, so ist die Entschädigung für das Bauwerk gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz nach dem Zeitwert zu bemessen. In einem solchen Fall entfällt auch die Pflicht des Nutzers nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz, die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu tragen. Dabei ist zu prüfen, ob das auch für weitere Fälle, wie z. B. Aufgabe des Grundstückes wegen Alter oder Krankheit, Geltung haben sollte.

2. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird dahingehend geändert:

- Die Sachenrechtsbereinigung ist auch in den Fällen zulässig, in denen das Grundstück zwar noch nicht endgültig zugeordnet wurde, jedoch die Voraussetzungen für die Sachenrechtsbereinigung erfüllt sind.
- Die in § 51 und § 68 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehene Herabsetzung des Erbbauzinses in der Eingangsphase bzw. Ermäßigung des Kaufpreises bei sofortiger Ausübung der Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird auch in den Fällen gewährt, in denen die Nutzer ohne eigenes Verschulden erst nach Beginn der Eingangsphase die Sachenrechtsbereinigung durchführen können. Die Stichtagsregelung wird um drei Jahre verlängert.
- Die Regelung über die Anspruchsberechtigungen der sog. Überlassungsvertragsnehmer (§ 12 Sachenrechtsbereinigungsgesetz) werden mit dem Ziel geändert, die Nachweisführung hinsichtlich der Aus- und Umbauten sowie der Aufwendungen für bauliche Investitionen durch den Nutzer zu erleichtern.
- Es erfolgt eine Klarstellung zu den Bewertungsregelungen, nach denen sich die vom Nutzer vorgenommenen werterhöhenden Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken bemessen (§ 121 Abs. 4 i. V. m. § 74 Abs. 1 Sätze 2 - 4 Sachenrechtsbereinigungsgesetz) unter Beachtung der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern und Nutzern.

3. Das Grundbuchbereinigungsgesetz und andere Gesetze werden dahin geändert, daß eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Befugnis zum Verkauf eines Grundstücks, dessen Eigentümer bzw. dessen Aufenthalt nicht ausfindig gemacht werden kann, erfolgt (§ 7 Grundbuchbereinigungsgesetz und andere Gesetze).

4. Das Nutzungsmoratorium des Art. 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB wird um mindestens 2 bis 4 Jahre verlängert.

III.

Die Auswirkungen der Regelungen der Nutzungsentgeltverordnung sind auf ihre Sozialverträglichkeit sowie darauf zu überprüfen, ob nachstehende Kriterien erfüllt werden:

1. Erschließungsmaßnahmen, die der Grundstücksnutzer getätigt hat, sind bei der Ermittlung des Nutzungsentgelts zu seinen Gunsten abzusetzen.
2. Nicht geltend gemachte Nutzungsentgelterhöhungen dürfen nicht kumulativ mit einer zulässigen Entgelterhöhung nachgeholt werden.
3. Bei einem Streit über die Zulässigkeit einer Entgelterhöhung tritt die Verpflichtung zur Zahlung eines erhöhten Entgelts erst mit der Rechtswirksamkeit einer zwischen den Parteien darüber abgeschlossenen Vereinbarung bzw. der Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung ein (kein rückwirkendes Inkrafttreten).
4. Exzessive Nutzungsentgelterhöhungen sollen ausgeschlossen werden.

08.05.98

Beschluß
des Bundesrates

Entschlieung des Bundesrates zur Beseitigung von Hemmnissen und
Rechtsunsicherheiten im Immobilienrecht und beim Nutzerschutz

Der Bundesrat hat in seiner 725. Sitzung am 8. Mai 1998 beschlossen, die als
Anlage beigefügte Entschlieung zu fassen.

Anlage

EntschlieÙung
des Bundesrates
zur
Beseitigung von Hemmnissen und Rechtsunsicherheiten
im Immobilienrecht und beim Nutzerschutz

I.

Der Bundesrat stellt fest:

Nach der Herstellung der deutschen Einheit hat der Bundesgesetzgeber ein umfangreiches Gesetzeswerk zur Angleichung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse in den neuen Ländern an das Bundesrecht geschaffen. Dabei ist es - unabhängig von der fehlerhaften Grundentscheidung "Rückgabe vor Entschädigung" - einerseits bei einer ganzen Reihe von Fragen gelungen, Konflikte zwischen den Beteiligten zu lösen. Andererseits blieben im Sachen- und Schuldrecht bis heute wesentliche Fragen ungeklärt bzw. haben sich neue Probleme bei der Rechtsanwendung ergeben, die zu zahlreichen Hemmnissen und Rechtsunsicherheiten im Immobilienrecht und zu Verunsicherungen, insbesondere der redlichen Nutzer und Erwerber von Grundstücken in den neuen Ländern, geführt haben.

Die Beseitigung dieser Defizite ist eine vordringliche Aufgabe, damit die Leistungen der redlichen Nutzer und Erwerber anerkannt und ihnen klare rechtliche Perspektiven für die Zukunft gegeben werden. Das betrifft auch die Nutzungsentgeltverordnung, die auch in der Fassung der Änderungsverordnung sozial nicht ausgewogen ist.

II.

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der folgende Regelungen enthält:

1. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz wird dahingehend geändert:

- Macht der Grundstückseigentümer innerhalb der Kündigungsschutzfrist seinen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgeltes geltend, so steht dem Nutzer neben seinem Recht aus § 21 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auch ein Recht auf Begrenzung des Vertragsverhältnisses auf eine Teilfläche des Grundstücks zu, wenn das gesamte Grundstück die Regelgröße (500 m²) übersteigt und die über die Regelgröße hinausgehende Fläche abtrennbar und für den Eigentümer angemessen kleingärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken nutzbar ist.
- Kündigt der Nutzer das Vertragsverhältnis, nachdem ihm eine Erklärung über eine Entgelterhöhung nach § 6 Nutzungsentgeltverordnung zugegangen ist, so ist die Entschädigung für das Bauwerk gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz nach dem Zeitwert zu bemessen. In einem solchen Fall entfällt auch die Pflicht des Nutzers nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz, die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu tragen. Dabei ist zu prüfen, ob das auch für weitere Fälle, wie z.B. Aufgabe des Grundstückes wegen Alter oder Krankheit, Geltung haben sollte.

2. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird dahingehend geändert:

- Die Sachenrechtsbereinigung ist auch in den Fällen zulässig, in denen das Grundstück zwar noch nicht endgültig zugeordnet wurde, jedoch die Voraussetzungen für die Sachenrechtsbereinigung erfüllt sind.
- Die in § 51 und § 68 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehene Herabsetzung des Erbbauzinses in der Eingangsphase bzw. Ermäßigung des Kaufpreises bei sofortiger Ausübung der Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird auch in den Fällen gewährt, in denen die Nutzer ohne eigenes Verschulden erst nach Beginn der Eingangsphase die Sachenrechtsbereinigung durchführen können. Die Stichtagsregelung wird um drei Jahre verlängert.
- Die Regelung über die Anspruchsberechtigungen der sog. Überlassungsvertragsnehmer (§ 12 Sachenrechtsbereinigungsgesetz) werden mit dem Ziel geändert, die Nachweisführung hinsichtlich der Aus- und Umbauten sowie der Aufwendungen für bauliche Investitionen durch den Nutzer zu erleichtern.

- Es erfolgt eine Klarstellung zu den Bewertungsregelungen, nach denen sich die vom Nutzer vorgenommenen werterhöhenden Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken bemessen (§ 121 Abs. 4 i. V. m. § 74 Abs. 1 Satz 2 bis 4 Sachenrechtsbereinigungsgesetz) unter Beachtung der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern und Nutzern.
- 3. Das Grundbuchbereinigungsgesetz und andere Gesetze werden dahin geändert, daß eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Befugnis zum Verkauf eines Grundstücks, dessen Eigentümer bzw. dessen Aufenthalt nicht ausfindig gemacht werden kann, erfolgt (§ 7 Grundbuchbereinigungsgesetz und andere Gesetze).
- 4. Das Nutzungsmoratorium des Artikels 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB wird um 4 Jahre verlängert.

III.

Die Auswirkungen der Regelungen der Nutzungsentgeltverordnung sind auf ihre Sozialverträglichkeit sowie darauf zu überprüfen, ob nachstehende Kriterien erfüllt werden:

1. Erschließungsmaßnahmen, die der Grundstücksnutzer getätigt hat, sind bei der Ermittlung des Nutzungsentgelts zu seinen Gunsten abzusetzen.
2. Nicht geltend gemachte Nutzungsentgelterhöhungen dürfen nicht kumulativ mit einer zulässigen Entgelterhöhung nachgeholt werden.
3. Exzessive Nutzungsentgelterhöhungen sollen ausgeschlossen werden.