

17.08.01

R – In

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechts-
anpassungsgesetzes****A. Problem und Ziel**

1. Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss vom 14. Juli 1999 (1 BvR 995/95 u.a. - BVerfGE 101, 54) einzelne Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt und darüber hinaus Änderungen des Gesetzes gefordert. Demnach sollen Regelungen erlassen werden, die eine angemessene Beteiligung des Nutzers eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks oder eines Erholungs- oder Freizeitgrundstücks an den öffentlichen Lasten des Grundstücks sicherstellen. Außerdem soll dem Eigentümer eines besonders großen Grundstücks die Möglichkeit eingeräumt werden, im Wege einer Teilkündigung die räumliche Erstreckung des Nutzungsrechts zu reduzieren.
2. In der Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung hat sich gezeigt, dass einzelne Vorschriften deshalb Schwierigkeiten bereiten, weil das Gewollte nicht deutlich genug zum Ausdruck gebracht wird. Insbesondere die bei der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts zu beachtenden Vergleichbarkeitskriterien und die Möglichkeiten der Begründung der Erhöhung des Entgelts sind bisher nicht klar genug bestimmt.

Fristablauf: 28.09.01

Besonders eilbedürftige Vorlage gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 GG.

...

B. Lösung

- Zu 1. Der Wortlaut des Schuldrechtsanpassungsgesetz muss an die Rechtslage, wie sie sich nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts darstellt, angepasst werden, soweit einzelne Bestimmungen für verfassungswidrig erklärt worden sind. Außerdem sollen Umfang und Verfahren für eine Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten des Grundstücks geregelt werden. Schließlich soll das Gesetz um die Regelung eines Teilkündigungsrechts bei besonders großen Grundstücke ergänzt werden.
- Zu 2. Mit der Änderung der Nutzungsentgeltverordnung sollen die Vergleichbarkeitskriterien zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts deutlicher gefasst und die wichtigsten Möglichkeiten der Begründung der Entgelterhöhung in der Verordnung genannt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten**I. Haushaltsaufgaben ohne Vollzugsaufwand**

Durch den vorliegenden Entwurf werden Bund, Länder und Gemeinden nicht mit zusätzlichen Kosten belastet. Der eventuelle Erlasses landesrechtlicher Stundungsregelungen vor dem Hintergrund von Art. 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG – neu –) kann zu Kosten für die Gemeinden führen, die aber nicht näher beziffert werden können.

II. Vollzugsaufwand

Keiner.

E. Sonstige Kosten

Sonstige Kosten entstehen nicht.

17.08.01

R - In

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechts-
anpassungsgesetzes**

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Berlin, den 17. August 2001

022 (422) - 526 02 - Schu 2/01

An den
Präsidenten des Bundesrates

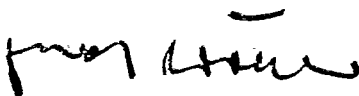
Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 des Grundgesetzes den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des
Schuldrechtsanpassungsgesetzes

mit Begründung und Vorblatt.

Der Gesetzentwurf ist besonders eilbedürftig, weil er in der Hauptsache die Umsetzung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts zum Schuldrechtsanpassungsgesetz und zur Nutzungsentgeltverordnung vom 14. Juli 1999 (1 BvR 995/95, 2288/95 und 2711/95 – BVerfGE 101, 54) betrifft. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber für die Neuregelungen eine Frist bis zum 30. Juni 2001 vorgegeben. Insoweit sieht der Gesetzentwurf eine entsprechende Rückwirkung vor, die möglichst zeitnah vom Gesetzgeber beschlossen werden sollte.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.



Fristablauf: 28.09.01

Besonders eilbedürftige Vorlage gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 GG.

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur
Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

**Artikel 1
Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 14 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Bei einem Vertragsverhältnis nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 besteht der Anspruch nach Satz 1 nur, wenn das Vertragsverhältnis aus den in § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 oder Abs. 6 Satz 3 genannten Gründen gekündigt wird.“

2. Nach § 20 wird folgender § 20a eingefügt:

§ 20a

Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten.

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der ab dem 30. Juni 2001 für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen, die auf dem Grundstück ruhen. Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres für die in diesem Pachtjahr angefallenen Lasten in Textform zu erklären. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Erstattung nicht mehr verlangt werden, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(2) Die Erstattung der für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil nach dem 3. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beiträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Frei-

zeitgrundstücks bis zu einer Höhe von 50 Prozent verlangen. Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer schriftlich zu erklären. Von dem nach Satz 1 verlangten Betrag wird jährlich ein Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent zum Ende des Pachtjahres fällig, solange das Vertragsverhältnis besteht. Die Erstattung der Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches kann der Grundstückseigentümer nicht verlangen, soweit die Beiträge zinslos gestundet sind.

(3) Vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes] ergangene rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

3. § 23 Abs. 6 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für Verträge im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut hat, gilt der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen 1 und 2 nur bis zum 31. Dezember 2002, für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nur bis zum 31. Dezember 1999.“

4. Nach § 23 wird folgender § 23a eingefügt:

„§ 23a

Teilkündigung

(1) Erstreckt sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- und Freizeitgrundstück nach dem Vertrag auf eine Fläche von mindestens 1000 Quadratmeter, so kann der Grundstückseigentümer den Vertrag abweichend von § 23 hinsichtlich einer Teilfläche kündigen, soweit dem Nutzer mindestens eine Gesamtfläche von 400 Quadratmetern verbleibt und er die bisherige Nutzung ohne unzumutbare Einbußen fortsetzen kann. Auf die Kündigung ist § 25 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Kündigung nach § 25 Abs. 1 bleibt unberührt.

(2) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer die Aufwendungen zu ersetzen, die infolge der Einschränkung der räumlichen Erstreckung des Nutzungsrechts notwendig sind.

(3) Der Nutzer hat die Maßnahmen zu dulden, die zur Gewährleistung der zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche erforderlich sind.

(4) Der Nutzer kann den Grundstückseigentümer auffordern, innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Zugang der Aufforderung sein Recht zur Teilkündigung nach Absatz 1 auszuüben. Übt der Grundstückseigentümer sein Recht zur Teilkündigung nicht aus, kann der Nutzer nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist innerhalb von drei Monaten nach Maßgabe der Sätze 3 und 4 kündigen; in dieser Zeit ist die Teilkündigung durch den Grundstückseigentümer nach Absatz 1 ausgeschlossen. Die Kündigung durch den Nutzer ist zulässig, wenn sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- und Freizeitgrundstück nach dem Vertrag auf eine Fläche von mindestens 1.000 Quadratmeter erstreckt, die gekündigte Teilfläche mindestens 400 Quadratmeter beträgt, sie durch den Grundstückseigentümer zumutbar und angemessen nutzbar ist und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ohne die Teilkündigung für den Nutzer zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Eine angemessene Nutzung durch den Grundstückseigentümer liegt insbesondere vor, wenn die in einem bebaubaren Gebiet gelegene Teilfläche selbständig baulich nutzbar oder wenn sie in nicht bebaubaren Gebieten sonst angemessen wirtschaftlich nutzbar ist. Auf die Kündigung ist § 25 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer die Aufwendungen zu ersetzen, die infolge der Einschränkung der räumlichen Erstreckung des Nutzungsrechts notwendig sind.

Artikel 2

Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.“

2. § 6 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Will der Überlassende das Nutzungsentgelt nach dieser Verordnung erhöhen, so hat er dem Nutzer das Erhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen. Dabei ist anzugeben, dass mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte

nicht überschritten werden. Zur Begründung kann der Überlassende insbesondere Bezug nehmen auf

1. ein Gutachten des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke oder eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte nach § 7,
2. ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke,
3. entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke; hierbei genügt die Benennung von drei Grundstücken.“

Artikel 3

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 2 beruhenden Teile der Nutzungsentgeltverordnung können auf Grund der Ermächtigung des Artikel 232 § 4 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 4

Neubekanntmachung

Das Bundesministerium der Justiz kann den Wortlaut der Nutzungsentgeltverordnung in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

Mit dem Gesetzentwurf soll der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Schuldrechtsanpassungsgesetz und zur Nutzungsentgeltverordnung vom 14. Juli 1999 (1 BvR 995/95, 2288/95 und 2711/95 – BVerfGE 101, 54) umgesetzt werden. Im Einzelnen geht es um

- die Anpassung des Wortlautes des Schuldrechtsanpassungsgesetzes an die mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts entstandene Rechtslage (Artikel 1 Nr. 1 und Nr. 3),
- die Regelung der angemessenen Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten, die auf dem kleingärtnerisch genutzten Grundstück, dem Erholungs- oder Freizeitgrundstück ruhen (Artikel 1 Nr. 2),
- die Schaffung eines Teilkündigungsrechts des Eigentümers eines besonders großen Grundstücks, dass zu Erholungs- und Freizeitwecken genutzt wird (Artikel 1 Nr. 4).

Der Entwurf enthält darüber hinaus den Vorschlag eines subsidiären Teilkündigungsrechts des Nutzers eines besonders großen Erholungs- und Freizeitgrundstücks (Artikel 1 Nr. 4 – § 23a Abs. 4). Außerdem enthält er den Vorschlag klarstellender Änderungen der Nutzungsentgeltverordnung. Es werden die Vergleichbarkeitskriterien zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts deutlicher gefasst und die wichtigsten Möglichkeiten der Begründung der Entgelterhöhung in der Verordnung genannt (Artikel 2).

B. Die Vorschriften im Einzelnen

Zu Artikel 1 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

Zu Artikel 1 Nr. 1 (Änderung von § 14 SchuldRAnpG)

Mit der Änderung wird der Wortlaut des Gesetzes an die mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 entstandene Rechtslage angepasst.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Vorschrift insoweit für verfassungswidrig und nichtig erklärt, als sie eine Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers auch dann vorsieht, wenn die vorzeitige Vertragskündigung für ihn nicht zu einem Vermögenszuwachs führt. Dies ist der Fall, wenn der Eigentümer den Vertrag kündigt, weil er das Grundstück für seine Zwecke – z.B. für die Errichtung eines Wohnhauses – nutzen will. Gegen die Entschädigungspflicht ist nach Auffassung des Gerichts dagegen verfassungsrechtlich nichts einzuwenden, wenn die Kündigung erfolgt, weil der Grundstückseigentümer sein Grundstück der Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) oder einem besonderen Investitionszweck im Sinne des Investitionsvorranggesetzes (§ 23 Abs. 6 Satz 3) zuführen will. Die Entschädigungspflicht wird daher auf vorzeitige Kündigungen aus den vorgenannten Kündigungsgründen beschränkt.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (Einfügung von § 20a SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluss vom 14. Juli 1999 festgestellt, dass verfassungsrechtlich keinen Bestand haben kann, dass weder § 20 SchuldRAnpG noch die Nutzungsentgeltverordnung die Möglichkeit vorsieht, die Nutzer von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken, Erholungs- oder Freizeitgrundstücken an den öffentlichen Lasten dieser Grundstücke angemessen zu beteiligen. Das Regelungsziel, die Nutzungsentgelte sozialverträglich an marktwirtschaftliche Verhältnisse anzupassen, rechtfertigt die einseitige Belastung der Grundstückseigentümer nicht. Das Ziel der Anpassungsregelungen, den Grundstückseigentümern zum Ausgleich für die langen Kündigungsschutzfristen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werde durch Einbußen, die den Eigentümern durch öffentliche Abgaben entstehen können, in Frage gestellt.

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass das Bruttoentgeltsystem, welches der bestehenden Rechtslage zugrunde liegt, der Einbeziehung der Nutzer in die Lastentragung im Wege verfassungskonformer Auslegung des § 20 der Nutzungsentgeltverordnung entgegensteht. Auch eine analoge Anwendung der Vorschriften, die im Bereich der Nutzung von Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz die Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten regeln, schließt das Bundesverfassungsgericht im Hinblick auf das Bruttoentgeltprinzip aus, von dem das Schuldrechtsanpassungsgesetz ausgeht.

Die zu schaffende Regelung zur Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten des Grundstücks soll die Rechtsverhältnisse an Grundstücken betreffen, die nach § 1 Abs. 1

Nr. 1 aufgrund des Vertrages kleingärtnerisch oder zu Erholungs- oder Freizeit Zwecken genutzt werden. Sie soll Garagengrundstücke nicht erfassen. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgebungsauftrag auf Freizeit- und Erholungsgrundstücke beschränkt. Eine Erstreckung auf Garagengrundstücke wäre nicht sachgerecht: Nach dem Bundesverfassungsgericht werden die derzeit geltenden Nutzungsentgeltregelungen dem Anspruch nicht gerecht, durch die Anpassung der Nutzungsentgelte an marktwirtschaftliche Verhältnisse zum Ausgleich für die langen Kündigungsschutzfristen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Überlegungen treffen auf Garagengrundstücke nicht zu. Für diese Grundstücke sieht die Nutzungsentgeltverordnung nicht die stufenweise Anpassung an das Marktniveau vor, sondern erlaubt sie die sofortige Erhöhung bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts (vgl. § 5 Abs. 1 NutzEV). Zudem greift der Gedanke eines notwendigen Ausgleichs für lange Kündigungsschutzfristen bei Garagengrundstücken nicht.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sind in die zu schaffende Neuordnung auch die Fälle einzubeziehen, in denen bereits öffentliche Lasten angefallen sind, die mit den Nutzungsentgelten allenfalls unter weitgehendem Verzicht auf wirtschaftliche Erträge für die Grundstücksüberlassung gedeckt werden konnten. Eine Ausnahme komme in Fällen in Betracht, in denen Klagen auf Heranziehung der Nutzer zur Tragung öffentlicher Lasten rechtskräftig abgewiesen worden sind.

Der vorliegende Entwurf lehnt sich an das System der Vorschriften an, die im Bereich der Nutzung von Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz die Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten regeln. Diese Orientierung ist gerechtfertigt, weil es im Bereich der Nutzung von Erholungs- und Freizeitgrundstücken gleichermaßen gilt, der besonderen sozialen Funktion der Nutzungsrechte Rechnung zu tragen. Der vom Bundesverfassungsgericht erteilte Auftrag ist sozialverträglich umzusetzen. Der Grundstückseigentümer soll vor wirtschaftliche Einbußen, die daraus resultieren, dass er während der Dauer des Kündigungsschutzes an der eigenen Nutzung seines Grundstücks gehindert, jedoch zur Tragung der öffentlichen Lasten des Grundstücks verpflichtet ist, geschützt sein. Zu berücksichtigen ist insoweit jedoch, dass ein Teil der den Lasten zugrundeliegenden Maßnahmen (Erschließungs- und Ausbauleistungen) sich unmittelbar erhöhend auf den Wert seines Grundstücks niederschlagen. Die auf den Nutzer des Grundstücks zukommende zusätzliche finanzielle Belastung soll im Interesse der fortdauernden Nutzungsmöglichkeiten nicht größer als unbedingt geboten ausfallen. Auf seiner Seite ist insoweit aber zu berücksichtigen, dass die den Lasten zugrunde liegenden Maßnahmen und Leistungen vielfach einen unmittelbaren Nut-

zungsvorteil begründen. Die Neuregelung geht vor diesem Hintergrund von den folgenden Eckpunkten aus:

1. Sie unterscheidet zwischen wiederkehrenden und einmalig erhobenen öffentlichen Lasten.
2. Künftig anfallende wiederkehrende öffentliche Lasten können ab Inkrafttreten des Gesetzes im vollen Umfang auf den Nutzer umgelegt werden.
3. Einmalig erhobene öffentliche Beiträge und Abgaben können dagegen grundsätzlich auch dann umgelegt werden, wenn sie vor Inkrafttreten der Neuregelung beim Grundstückseigentümer angefallen sind. Sie können maximal bis zur Hälfte auf den Nutzer umgelegt werden. Die Erstattungspflicht des Nutzers wird zeitlich gestreckt und erlischt spätestens, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist.

Bei der Vorbereitung des Entwurfs im Rahmen einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe war erwogen worden, für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch eine Erstattung auszuschließen und diese Beiträge nach dem Vorbild der entsprechenden Regelung für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz dem Grundstückseigentümer solange zinslos zu stunden, wie das dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallende Vertragsverhältnis andauert. Eine solche Regelung unterliegt jedoch nicht der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Sie ist den Ländern vorbehalten. Vor diesem Hintergrund sieht § 20a Absatz 2 Satz 4 nunmehr vor, dass ein Erstattungsverlangen des Eigentümers hinsichtlich der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch ausgeschlossen ist, soweit diese Beiträge zinslos gestundet sind.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 kann der Grundstückseigentümer entsprechend der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts ab dem 30. Juni 2001 vom Nutzer die Erstattung der regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen. Zu diesen Lasten zählen die Grundsteuer sowie grundstücksbezogene Benutzungsgebühren wie Abfall-, Abwasser-, Wasser- und Straßenreinigungsgeldern. Soweit der Grundstückseigentümer Gebührenschuldner ist und als solcher in Anspruch genommen wird, kann er die Kosten auf den Nutzer umlegen. Der Nutzer kann aber nur in dem Umfang an den Lasten beteiligt werden, wie das Grundstück, für das sie anfallen, durch ihn genutzt wird; die Nutzung eines Flächenanteils eines Grundstücks hat demzufolge eine anteilige Umlage der Lasten zur Folge. Der Grundstückseigentümer muss

dem Nutzer das Erstattungsverlangen in Textform erklären. Die Erklärung muss der Grundstückseigentümer innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Pachtjahres für die in dem betreffenden Pachtjahr angefallenen Lasten vornehmen. Diese Befristung dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit und soll eine Geltendmachung von Erstattungen für einen sehr lange zurückliegenden Nutzungszeitraum ausschließen. Ausnahmsweise kann der Grundstückseigentümer auch nach dem Ablauf der Frist eine Erstattung dann verlangen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Solche nicht zu vertretende Verspätungen können ihre Ursache zum Beispiel darin haben, dass eine als Last auf dem Grundstück ruhende Zahlungsverpflichtung dem Grundstückseigentümer gegenüber erst später geltend gemacht worden ist.

Zu Absatz 2

Die Beteiligung des Nutzers an den einmalig erhobenen Beiträgen und Abgaben regelt Absatz 2. Der Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sich der Nutzer bis zur Hälfte an diesen Aufwendungen beteiligt. Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts gilt dies auch für Beiträge und Abgaben dieser Art, die vor Inkrafttreten der Vorschrift, jedoch nach dem 3. Oktober 1990 angefallen sind. Das Erstattungsverlangen ist in Schriftform zu erklären. Die Regelung gilt für Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder, wie Anschluss- und Straßenbaubeiträge. Sie gilt aber auch für Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches und für Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. des Baugesetzbuches, die vom Grundstückseigentümer erhoben werden, wenn ein Grundstück in ein förmliches Sanierungsverfahren (§§ 136 ff. BauGB) oder in eine förmliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) einbezogen worden ist. Zur Beteiligung an den vom 3. Oktober 1990 an bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes angefallenen Beiträgen und Abgaben kann der Nutzer auch dann herangezogen werden, wenn er im Wege eines Nutzerwechsels mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erst nach der Erhebung dieser Lasten in das Vertragsverhältnis eingetreten ist.

Erstreckt sich der Nutzungsvertrag räumlich auf einen Teil des Grundstücks, so ist der zu erstattende Betrag entsprechend anteilig zu ermitteln.

Nach Satz 2 werden von dem Betrag, dessen Erstattung der Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer geltend macht, jährlich aber nur ein Teilbetrag in Höhe von 10 % fällig. Die auf diese Weise zeitlich über höchstens 10 Jahre gestreckte Erstattung soll die auf den Nutzer zukommende finanzielle Mehrbelastung sozialverträglich ausfallen lassen. Die Teilbeträge werden jeweils zum Ende des Pachtjahres fällig. Der Nutzer schuldet sie dem Grund-

stückeigentümer aber nur so lange, wie das Vertragsverhältnis besteht. Nach der Beendigung des Vertrages sollen keine weiteren Beträge fällig werden, weil der Nutzungsvorteil auf Seiten des Nutzers nicht mehr vorhanden ist. In Fällen, in denen das Vertragsverhältnis nicht zum Ende eines Pachtjahres beendet wird, haben die Beteiligten es in der Hand, sich über eine entsprechende Anteilszahlung für das begonnene letzte Nutzungsjahr einvernehmlich zu verständigen.

Der Anspruch auf Erstattung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches gemäß Satz 1 ist nach Satz 2 ausgeschlossen, soweit dem Eigentümer diese Beiträge zinslos gestundet sind.

Zu Absatz 3

Von den neuen Regelungen bleiben rechtskräftige Entscheidungen der Gerichte unberührt, die die Beteiligung des Grundstücksnutzers an den öffentlichen Lasten zum Gegenstand haben.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (Änderung von § 23 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss vom 14. Juli 1999 § 23 insoweit für mit Artikel 14 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig erklärt, als die Kündigung von Garagengrundstücken auch nach dem Ablauf des 31. Dezember 1999 Beschränkungen unterliegt und nicht nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgen kann. Nach dem bisherigen Wortlaut des Satzes 1 besteht für Garagengrundstücke der Kündigungsschutz bis zum 31. Dezember 2002. Die Änderung passt den Wortlaut des Gesetzes an die neue Rechtslage an.

Zu Artikel 1 Nr. 4 (Einfügung von 23a SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluss vom 14. Juli 1999 verfassungsrechtlich beanstandet, dass § 23 SchuldRAnpG dem Eigentümer für besonders große - bebaute oder unbebaute - Erholungs- und Freizeitgrundstücke nicht die Möglichkeit einer Teilkündigung eröffnet. Wenn Teile des Grundstücks abtrennbar und vom Grundstückseigentümer selbständig nutzbar sind, lasse es sich nicht rechtfertigen, dem Nutzer das gesamte Grundstück bis zum Ablauf der Bestandsschutzfrist zu belassen und den Grundstückseigentümer von

jeglicher Nutzung auszuschließen. Vor diesem Hintergrund geht die Neuregelung von den folgenden Eckpunkten aus:

1. Der Eigentümer erhält das Recht zur Teilkündigung, wenn die genutzte Fläche größer als 1.000 m² ist. Dem Nutzer müssen jedoch mindestens 400 m² verbleiben und er muss die bisherige Nutzung ohne zumutbare Einbußen fortsetzen können.
2. Mit der Einschränkung des räumlichen Umfangs der Nutzung beim Nutzer anfallende notwendige Aufwendungen muss der Eigentümer dem Nutzer ersetzen.
3. Der Nutzer soll zur Duldung solcher Einwirkungen verpflichtet sein, die zur zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche durch den Eigentümer oder einen berechtigten Dritten erforderlich werden.
4. Dem Nutzer wird ein – subsidiäres – Teilkündigungsrecht eingeräumt, wenn der Eigentümer sein Teilkündigungsrecht trotz entsprechender Aufforderung nicht ausübt und die Fortsetzung des unveränderten Nutzungsrechts für den Nutzer ansonsten zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

Die Rechtsfolgen der Teilkündigung ergeben sich im übrigen aus den §§ 11 ff.; eventuelle Entschädigungsansprüche richten sich mithin nach den §§ 12 und 14.

Zu Absatz 1

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einführung eines Teilkündigungsrecht des Eigentümers „für besonders große Erholungs- und Freizeitgrundstücke“ verlangt. Eine genauere Bestimmung der Größe eines genutzten Grundstücks, die eine solche Teilkündigung rechtfertigt, enthält die Entscheidung nicht. Einen Anhaltspunkt liefert die Urteilsbegründung, in der ausgeführt wird, dass ein Recht zur Teilkündigung auch deshalb erforderlich ist, weil „auch nach dem Recht der DDR bei großen Erholungsgrundstücken und einem nur für eine Teilfläche gegebenen Nutzungsbedarf des Eigentümers die Möglichkeit einer Grundstücksteilung und einer entsprechenden Änderung des Nutzungsvertrages ...“ in Betracht kam. Der in Bezug genommenen Entscheidung des Obersten Gerichts der DDR vom 23. August 1983 (NJ 1983 S. 507) lag ein Vertrag über die Nutzung eines 1.084 m² großen Grundstücks zugrunde. Das im März 2000 dem Bundesjustizministerium vorgelegte rechtstatsächliche Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) zur Praxis der Nut-

zungsentgeltverordnung und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (BT-Drs. 14/3612) enthält folgende Feststellungen zur Größe der Erholungsgrundstücke:

„Die durchschnittlich Größe der Grundstücke, die dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallen, beträgt 575 m². Ein über 1000 m² großes Grundstück nutzen 14 %. Mit durchschnittlich 721 m² sind die Grundstücke in Brandenburg am größten und mit durchschnittlich 422 m² in Thüringen am kleinsten.“

Die vorliegenden Angaben lassen es als gerechtfertigt erscheinen, als Maßstab für ein „besonders großes Grundstück“ eine Mindestfläche von 1.000 m² in Ansatz zu bringen. Abzustellen ist dabei nicht auf die Größe eines Grundstücks im rechtlichen Sinne, sondern auf die Fläche, die nach dem Vertrag genutzt wird, weil sich das vertragliche Nutzungsrecht über mehrere Grundstücke erstrecken kann.

Die Vorschrift muss aber auch Vorgaben dazu enthalten, in welchem Umfang der Gesetzgeber ein Teilkündigungsrecht für zulässig hält. Dem Eigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, die Nutzung des Grundstücks durch den Vertragspartner beliebig räumlich einzuschränken, erscheint nicht gerechtfertigt und würde zusätzlich Konfliktpotential schaffen. Es wird deshalb bestimmt, dass dem Grundstücksnutzer mindestens eine Teilfläche von 400 m² zur Nutzung verbleiben muss. Diese Mindestgröße gewährleistet eine möglichst flexible Handhabung des Kündigungsrechts und dessen Anpassung an die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Der Nutzer soll – wie vom Bundesverfassungsgericht vorgegeben – die bisherige Nutzung ohne zumutbare Einbußen fortsetzen können. Zu welchen Auswirkungen diese Vorgabe führt, hängt stark von der jeweiligen Situation im Einzelfall ab. Nach diesem Kriterium wird beispielsweise zu entscheiden sein, auf welche Flächengröße sich das Teilflächenkündigungsrecht erstrecken kann und wie diese Fläche in der Natur zugeschnitten wird. Die Lage und der Umfang vorhandener Bebauung, der Zuwege und der Versorgungsleitungen, aber auch markanter Bepflanzungen können für die Beurteilung des Grades von Einbußen in der künftigen Grundstücksnutzung und der Zumutbarkeit der Teilkündigung ausschlaggebend sein. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass Nutzungseinbußen im bestimmten Umfang hinzunehmen sind. Auch Aufwendungen in einem bestimmten Umfang werden dem Nutzer abverlangt werden können. Die Möglichkeit, hierfür ggf. Ersatz zu verlangen, wird durch Absatz 2 eröffnet.

Satz 2 verweist hinsichtlich von Rechtsfolgen und Modalitäten der Teilkündigung auf § 25 Abs. 2 und 3. Die Verweisung auf Absatz 2 stellt klar, dass im Falle der Teilkündigung der Nutzungsvertrag über die verbleibende Restfläche fortgesetzt wird, der Nutzer die entspre-

chende Anpassung des Nutzungsentgelts verlangen kann und das angepasste Nutzungsentgelt vom Beginn des Kalendermonats an geschuldet wird, in dem die Teilkündigung wirksam wird. Mit der Verweisung auf Absatz 3 werden der mögliche Zeitpunkt der Teilkündigung und die Kündigungsfrist bestimmt.

Schließlich wird klargestellt, dass von der Ausübung des Teilkündigungsrechts das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers nach § 25 nicht berührt wird (Satz 3).

Zu Absatz 2

Dem Nutzer soll ein Anspruch auf Ersatz derjenigen Aufwendungen gegen den Grundstückseigentümer eingeräumt werden, die erforderlich werden, weil er sich in der Nutzung des Grundstücks räumlich einschränken muss. Solche notwendigen Aufwendungen können beispielsweise aus der Verlegung oder Erneuerung von Grundstückseinfriedungen resultieren. Denkbar ist auch, dass im Einzelfall die Versetzung eines einfachen Bauwerks (z.B. eines schlichten Geräteschuppens) Ersatzansprüche nach dieser Vorschrift begründet.

Zu Absatz 3

Die Nutzung der gekündigten Teilfläche durch den Eigentümer oder einen dazu berechtigten Dritten kann Maßnahmen erfordern, die sich auf die Ausübung des Nutzungsrechts des Nutzers auswirken. Beispielsweise kann es für die Gewährleistung der zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche erforderlich sein, auf vorhandene Einrichtungen, die der Nutzer errichtet oder installiert hat oder von ihm genutzt werden, zurückzugreifen. So kann sich die Mitbenutzung einer Versorgungsleitung oder der Anschluss an eine solche als erforderlich erweisen. Auch die Mitbenutzung eines Weges kann eine unumgängliche Voraussetzung für die Nutzung des Restgrundstücks darstellen. In diesem Sinne erforderliche Maßnahmen hat der Nutzer nach Absatz 3 zu dulden. Damit verbundene Störungen und Beeinträchtigungen hat er in gebotenem Umfang hinzunehmen. Als allgemeines Prinzip jeder Rechtsausübung ist im Rahmen der Duldung die Zumutbarkeit zu prüfen. Hierbei kommt es auf die persönlichen Verhältnisse des Nutzers an, auf die Dauer und Schwere der Beeinträchtigung sowie auf die Dringlichkeit der vom Grundstückseigentümer oder einem berechtigten Dritten geplanten Maßnahmen. Die Duldungspflicht setzt mit der Wirksamkeit der Teilkündigung ein.

Zu Absatz 4

Absatz 4 soll dem Umstand Rechnung tragen, dass auch auf der Seite des Nutzers eines besonders großen Grundstücks ein berechtigtes Interesse an der räumlichen Beschränkung des vertraglichen Nutzungsrechts bestehen kann. Dem Nutzer soll deshalb unter bestimmten Umständen ebenfalls das Teilkündigungsrecht zustehen. Die vertragsgestaltende Wirkung, die von der Ausübung des Teilkündigungsrechts ausgeht, erlaubt es jedoch nicht, das Teilkündigungsrecht des Nutzers dem des Grundstückseigentümers „gleichrangig“ gegenüberzustellen. Konkurrierende Teilkündigungsrechte würden zu erheblicher Rechtsunsicherheit und u.U. zu nicht interessengerechten Ergebnissen führen. Dem Nutzer wird in Absatz 4 daher ein nachrangiges, ein subsidiäres Teilkündigungsrecht eingeräumt. Ihm soll das Recht nur dann zustehen, wenn der Grundstückseigentümer sein Recht zur Teilkündigung nicht ausübt. Deshalb soll der Nutzer den Eigentümer zunächst auffordern, von seinem Teilkündigungsrecht nach Absatz 1 Gebrauch zu machen. Dem Eigentümer wird für seine Entscheidung dazu eine Überlegungsfrist von 6 Monaten eingeräumt. Diese Frist erscheint ausreichend. Sie ist aber auch geboten, denn der Eigentümer wird für die von ihm abverlangte Entscheidungen u.U. Überlegungen und Prüfungen – z.B. zu den Möglichkeiten einer sinnvollen eigenen oder fremden Nutzung einer zu kündigenden Teilfläche – anstellen müssen, zu denen er in aller Regel in der Vergangenheit nicht veranlasst war. Erst wenn der Eigentümer sein Recht nach Absatz 1 innerhalb dieses Zeitraums nicht genutzt hat, steht dem Nutzer ein eigenes Teilkündigungsrecht zu. Er hat 3 Monate lang Zeit, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Während dieser Zeit ist eine Teilkündigung durch den Eigentümer aus Gründen der Rechtssicherheit ausgeschlossen (Satz 2, 2. Halbsatz); nach deren Ablauf ist sie – sofern die Voraussetzungen nach Absatz 1 vorliegen – wieder uneingeschränkt zulässig.

Die Teilkündigung soll dem Nutzer eines besonderes großen Grundstücks zustehen, so dass auch hier eine Mindestgröße der genutzten Fläche von 1.000 m² eine Voraussetzung darstellt. Da es nicht gerechtfertigt erscheint, die Bestimmung des räumlichen Umfangs der Restfläche vollständig in das Ermessen des Nutzers zu stellen, soll dem Eigentümer infolge der Teilkündigung eine Fläche von mindestens 400 m² zur Verfügung stehen. Ein solcher Flächenumfang lässt jedenfalls eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht von vorn herein als unwahrscheinlich erscheinen.

Dem Nutzer soll die Teilkündigung außerdem nur dann möglich sein, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für ihn ansonsten zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Diese zusätzliche Kündigungsvoraussetzung rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass die Teilkündigung des Nutzers eine Ausnahmeregelung darstellen muss. Im Unterschied zum Grundstückseigentümer, der den weitgehenden Kündigungsschutz des Nutzers nach § 23

gegen sich gelten lassen muss und bis zum 2. Oktober 2015 nur unter besonderen Voraussetzungen zur Vertragskündigung berechtigt ist, kann der Nutzer den Vertrag jederzeit kündigen. Die Gewährung eines Teilkündigungsrechts bedarf daher einer besonderen Begründung. Ein solches Recht kann nur dann gerechtfertigt sein, wenn in der Person des Nutzers Umstände vorliegen, bei denen eine fortdauernde Nutzung des großen Grundstücks für ihn eine unzumutbare Härte darstellen würde. Eine solche unzumutbare Härte kann insbesondere vorliegen, wenn der Nutzer alters- oder krankheitsbedingt nicht mehr oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten zur Bewirtschaftung des Grundstücks in der Lage ist. Demgegenüber werden finanzielle Belange die Unzumutbarkeit der weiteren Nutzung des bisherigen Grundstücks und die Möglichkeit der Teilkündigung nur in besonderen Ausnahmefällen begründen können.

Die Nutzung der gekündigten Teilfläche muss dem Grundstückseigentümer zumutbar sein. Die Zumutbarkeit umfasst nicht nur die persönliche Nutzung der Fläche, sondern auch Möglichkeiten der Überlassung an Dritte zur Nutzung. In die notwendigen Prüfungen des Einzelfalls sind Umstände in der Person des Grundstückseigentümers (z.B. sein Wohnort und die Entfernung zum Grundstück; sein Alter) ebenso einzubeziehen, wie objektive Faktoren, beispielsweise die Möglichkeiten, die der Grundstücksmarkt für eine Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks bietet. Die gekündigte Teilfläche muss außerdem durch den Grundstückseigentümer einer angemessenen Nutzung zugeführt werden können. Hier steht der wirtschaftliche Aspekt im Vordergrund. In einem bebaubaren Gebiet muss die Teilfläche selbständig baulich nutzbar, ansonsten muss eine angemessene anderweitige wirtschaftliche Nutzung der Teilfläche möglich sein. Die Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeit der Teilfläche sind denen nachempfunden, die für Flächenbegrenzungen in der Sachenrechtsbereinigung gelten. Was baulich nutzbar bedeutet, legt § 13 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetz fest. Danach wird auf die gegenwärtige oder in absehbarer Zeit vorzunehmende bauliche Nutzung abgestellt. Maßgeblich sind die geltenden oder in absehbarer Zeit zu erwartenden bauplanungs- oder ordnungsrechtlichen Vorgaben.

Wie für das Recht des Eigentümers zur Teilkündigung nach Absatz 1 wird auch für das Recht des Nutzers hinsichtlich der Kündigungsfrist und zur Anpassung des Nutzungsentgelts auf § 25 Abs. 2 und 3 verwiesen (Satz 5).

Wie im Falle der Teilkündigung durch den Grundstückseigentümer soll auch hier dem gekündigten Vertragspartner ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen eingeräumt werden, die in einem engen Zusammenhang mit der Teilkündigung und der durch sie hervorgerufenen Reduzierung der räumlichen Ausdehnung des Nutzungsrechts stehen. Der Anspruch

bezieht sich auf Aufwendungen, die dadurch notwendig werden, dass die bisher allein vom Nutzer genutzte Grundstücksfläche nunmehr von zwei Parteien genutzt wird. Es kann sich dabei etwa um Aufwendungen für eine erforderliche zusätzliche Einfriedung des Grundstücks handeln. Denkbar ist auch, dass zur Nutzung der gekündigten Teilfläche eine zusätzlicher Durchgang in einer vorhandenen Einfriedung geschaffen werden muss.

Zu Artikel 2 (Änderung der Nutzungsentgeltverordnung)

Zu Artikel 2 Nr. 1 (Änderung von § 3 Abs. 2)

Gelegentlich haben sich in der Praxis bei der Ermittlung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts im Vergleichsverfahren nach § 3 Abs. 2 Interpretationsschwierigkeiten hinsichtlich der Vergleichbarkeitskriterien ergeben. Die Kriterien für den Vergleich der Grundstücke sollen deshalb konkretisiert werden. Neben der nach Satz 3 für den Vergleich zu berücksichtigenden tatsächlichen Nutzung des Grundstücks (zu kleingärtnerischen Zwecken, als Erholungs- oder Freizeitgrundstück oder als Garagenstandort) und der Art und dem Umfang der Bebauung gibt es eine Reihe weiterer Merkmale, die für die Vergleichbarkeit von Grundstücken Bedeutung haben. Dies können die Art und Beschaffenheit eines Grundstücks sein. Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks werden u.a. durch die Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse oder die tatsächliche Nutzbarkeit bestimmt (vgl. § 5 Abs. 5 der Wertverordnung). Auch die Grundstücksgröße ist ein Beschaffenheitsmerkmal, soll aber der Klarheit halber ausdrücklich als Vergleichskriterium erwähnt werden. Schließlich stellt die konkrete Lage des Grundstücks ein wesentliches Vergleichsmerkmal dar. Lagemerkmale sind u.a. die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft -- sowie ebenfalls Umwelteinflüsse (vgl. § 5 Abs. 6 der Wertverordnung).

Zu Artikel 2 Nr. 2 (Änderung von § 6 Abs. 1)

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl. I S. 1920) ist § 6 Abs. 1 NutzEV ergänzt worden. Mit Satz 2 wurde dem Grundstückseigentümer aufgetragen, die Erhöhung schriftlich zu erläutern. Nach Satz 3 ist dazu anzugeben, dass die ortsüblichen Entgelte mit dem Erhöhungsverlangen nicht überschritten werden. Halbsatz 2 besagt, dass bei einem Hinweis auf Entgelte für die Nutzung vergleichbarer Grundstücke zur Erläuterung die Benennung von drei Grundstücken genügt.

In der Praxis haben sich Anwendungsschwierigkeiten ergeben. Die bisherige Fassung der Verordnung lässt insbesondere nicht hinreichend erkennen, dass dem Grundstückseigentümer weitere Mittel zur Begründung der Erhöhung zur Verfügung stehen und welche dies im Einzelnen sind. Eine Beschränkung allein auf den Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung vergleichbarer Grundstücke war jedenfalls nicht beabsichtigt. Die Begründung des Regierungsentwurfs enthält die Feststellung, dass der Grundstückseigentümer „zur Erläuterung auf das Gutachten eines Sachverständigen oder eines nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten Gutachterausschusses verweisen oder auf vergleichbare Grundstücke und die für diese Grundstücke vereinbarten Entgelte hinweisen...“ kann (vgl. BR-Drs. 381/97, S. 19). Um dies auch im Verordnungstext klar zum Ausdruck zu bringen, soll in § 6 Abs. 1 eine Aufzählung derjenigen Hilfsmittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens aufgenommen werden, derer sich die Grundstückseigentümer zweckmäßigerweise hauptsächlich bedienen. Es kann sich dabei um ein Gutachten des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke, um eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte, um ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke oder um den Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke handeln. Der Grundstücksnutzer wird damit im Ergebnis besser als bisher in die Lage versetzt, anhand des jeweils in Bezug genommenen Begründungsmittels zu überprüfen, auf welchen Überlegungen des Eigentümers das Erhöhungsverlangen beruht und ob er die Erhöhung als berechtigt zu akzeptieren vermag. Zugleich werden dem Grundstückseigentümer die häufigsten und üblicherweise genutzten Begründungsmittel verdeutlicht. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Es reicht – wie bisher – auch jede andere Darlegung der Gründe aus, aus denen der Grundstückseigentümer die Annahme herleitet, dass mit dem Erhöhungsverlangen das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird (BR-Drs. 381/97, S. 19). Der Kreis der Begründungsmittel ist hier ebenso wenig begrenzt, wie im Anwendungsbereich des § 2 Miethöhegesetz, dem dieses System nachgebildet ist.

Zu Artikel 3 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Da Änderungen einer Verordnung durch Gesetz Gesetzesrang haben und mithin nicht mehr allein auf Grund der Verordnungsermächtigung geändert werden können, muss dies dem Verordnungsgeber durch eine zusätzliche Regelung ausdrücklich gestattet werden (sog. Entsteinerungsklausel). Dies bestimmt Artikel 3.

Zu Artikel 4 (Neubekanntmachung)

Die Nutzungsentgeltverordnung soll nach der mit diesem Gesetz erfolgten Änderung im Bundesgesetzblatt neu bekannt gemacht werden.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Das Gesetz soll am ersten Tag des Monats nach seiner Verkündung in Kraft treten.

27.09.01

Stellungnahme

des Bundesrates

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Bundesrat hat in seiner 767. Sitzung am 27. September 2001 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 1, 2 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 20a wie folgt zu ändern:

a) In Absatz 1 ist Satz 1 wie folgt zu ändern:

aa) Vor dem Wort "kleingärtnerisch" sind die Wörter "außerhalb von Kleingartenanlagen" einzufügen.

bb) Die Angabe "ab dem 30. Juni 2001" ist durch die Angabe "nach Ablauf des 30. Juni 2001" zu ersetzen.

cc) Die Wörter ", die auf dem Grundstück ruhen" sind zu streichen.

b) In Absatz 2 ist Satz 1 wie folgt zu ändern:

aa) Die Angabe "nach dem 3. Oktober 1990" ist durch die Angabe "nach Ablauf des 2. Oktober 1990" zu ersetzen.

bb) Vor dem Wort "kleingärtnerisch" sind die Wörter "außerhalb von Kleingartenanlagen" einzufügen.

Begründung:

Die kleingärtnerische Nutzung kann sich innerhalb oder außerhalb von Kleingartenanlagen vollziehen. Die Regelung des Entwurfs kann in der Praxis zu Auslegungsproblemen und damit zu Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Frage führen, ob Erstattungsansprüche des Grundstückseigentümers auch für

...

Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen bestehen. Mit der Ergänzung soll klargestellt werden, dass es bei den Regelungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 3 Satz 1 SchuldRAnpG bleibt, wonach auf Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen das Bundeskleingartengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung Anwendung findet und sie vom Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ausgenommen sind.

Auf den letzten Halbsatz in § 20a Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG-E kann verzichtet werden, weil auch ohne diesen Zusatz aus der Vorschrift hervorgeht, dass es sich um grundstücksbezogene öffentliche Lasten handelt, die in jedem Falle erstattungsfähig sind. Überdies ruhen nach dem Landesrecht von Mecklenburg-Vorpommern grundstücksbezogene kommunale Gebühren nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück, so dass diese nach dem jetzigen Wortlaut der Regelung von einer Erstattung ausgenommen wären. Eine solche Differenzierung ist nicht beabsichtigt und auch nicht sinnvoll. Sie ist zudem mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 - 1 BvR 995/95 u. a. - nicht vereinbar, da das Gericht die Straßenreinigungsgebühren ausdrücklich genannt hat.

Im Übrigen handelt es sich um redaktionelle Anpassungen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 Nr. 2 § 20a Abs. 2 Satz 3 ist der abschließende Punkt zu streichen und folgender Halbsatz anzufügen:

"; der erste Teilbetrag wird jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig."

Begründung:

Nach der bisherigen Regelung wird auch der erste zu erstattende Teilbetrag zum Ende des Pachtjahres fällig. Danach kann der Grundstückseigentümer die Zahlung des ersten zu erstattenden Teilbetrags sofort verlangen, wenn das schriftliche Erstattungsverlangen dem Nutzer an dem Tag zugeht, an dem das Pachtjahr endet. Der Nutzer muss jedoch die Möglichkeit haben, die Forderung zunächst zu überprüfen. Bei der Festlegung des ihm hierfür einzuräumenden Zeitraums ist zu berücksichtigen, dass die Forderung sich anteilig aus Beiträgen und Abgaben zusammensetzen kann, die über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren erhoben worden sind. Daher erscheint eine Prüffrist von mindestens zwei Monaten angemessen. Die Formulierung des Satzes 3 ist an § 6 Abs. 2 NutzEV angelehnt, um eine möglichst einheitliche Begrifflichkeit zu wahren.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 2a - neu - SchuldRAnpG)

In Artikel 1 Nr. 2 § 20a ist nach Absatz 2 folgender Absatz 2a einzufügen:

"(2a) In den Fällen der Absätze 1 und 2 ist der Nutzer berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen, frühestens jedoch zum Ende des Pachtjahres. Im Falle der Kündigung ist der Anspruch des Eigentümers nach Absatz 2 ausgeschlossen."

Begründung:

Mit der angestrebten Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes wird eine Rechtslage geschaffen, die für den Nutzer zu einer unerwarteten Kostenbelastung führt. Insbesondere die von dem Nutzer anteilig zu erstattenden Beträge nach § 20a Abs. 2 SchuldRAnpG-E können erheblich sein. Es ist daher sachgerecht, dem Nutzer entsprechend der für den Fall der Erhöhung des Nutzungsentgelts geltenden Regelung in § 8 NutzEV auch hier ein Sonderkündigungsrecht einzuräumen. Die Ausübung des Kündigungsrechts hat zur Folge, dass der Nutzungsvertrag zum Ende des laufenden Pachtjahres beendet werden kann. Der Nutzer hat dann Beträge nach § 20a Abs. 1 SchuldRAnpG-E noch bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses zu erstatten. An den einmalig erhobenen Beiträgen und Abgaben nach § 20a Abs. 2 SchuldRAnpG-E ist er hingegen nicht zu beteiligen, denn der diesbezügliche Erstattungsanspruch setzt das Fortbestehen des Nutzungsverhältnisses voraus (§ 20a Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG-E).

4. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 2b - neu - SchuldRAnpG)

In Artikel 1 Nr. 2 § 20a ist vor Absatz 3 folgender Absatz 2b einzufügen:

"(2b) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß, wenn sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet."

Begründung:

Die Einfügung des Absatzes 2b dient der Klarstellung, dass die Gemeinden als Eigentümer von Erholungs- und Freizeitgrundstücken die Erstattung öffentlicher Lasten verlangen können.

Zwar hat der Bundesgerichtshof im Nichtannahmebeschluss vom 18. April 2000 - III ZR 194/99 - (NJW RR 2000, 1405) entschieden, dass bei grundstücksbezogenen Leistungen der Gemeinde dieser in analoger Anwendung des § 5 Abs. 5 BKleingG ein Erstattungsanspruch zusteht, auch wenn sie Eigentümerin des Grundstücks ist. Zutreffend verweist der

Bundesgerichtshof darauf, dass die Erstattung der Beiträge gleichermaßen auch den öffentlichen Eigentümer in die Lage versetzen müsse, seine ihm tatsächlich entstehenden Lasten erstattet zu bekommen. Gleichmaßen muss dies für die Erstattung von öffentlichen Lasten, soweit sie bei Erholungs- oder Freizeitgrundstücken anfallen, gelten. § 20a SchuldRAnpG-E bringt dies jedoch nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Insoweit könnte zweifelhaft werden, ob § 20a SchuldRAnpG-E in gleicher Weise wie § 5 Abs. 5 BKleingG analogiefähig ist. Um Auslegungstreitigkeiten zu vermeiden, ist eine klare gesetzliche Regelung erforderlich.

28.08.01

R - In

Berichtigung

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechts- anpassungsgesetzes

Das Bundeskanzleramt hat mit Schreiben vom 28. August 2001 - Az. 022 (422) - 526 02 - Schu 2/01 - mitgeteilt, dass o.g. Gesetzentwurf versehentlich ohne die Eingangsformel "Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:" übersandt wurde.

Das Korrekturblatt ist als Anlage beigelegt.

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur
Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 14 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Bei einem Vertragsverhältnis nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 besteht der Anspruch nach Satz 1 nur, wenn das Vertragsverhältnis aus den in § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 oder Abs. 6 Satz 3 genannten Gründen gekündigt wird.“

2. Nach § 20 wird folgender § 20a eingefügt:

**„§ 20a
Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten**

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der ab dem 30. Juni 2001 für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen, die auf dem Grundstück ruhen. Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres für die in diesem Pachtjahr angefallenen Lasten in Textform zu erklären. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Erstattung nicht mehr verlangt werden, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(2) Die Erstattung der für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil nach dem 3. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beiträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Frei-