

01.03.02

R

Gesetzesbeschluss
des Deutschen Bundestages

Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 219. Sitzung am 22. Februar 2002 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts des Rechtsausschusses – Drucksache 14/8299 – den von der Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechts-
anpassungsgesetzes**
– Drucksachen 14/6884, 14/7169 –

in der beigefügten Fassung angenommen.

Fristablauf: 22.03.02

Erster Durchgang: Drs. 581/01 und zu Drs. 581/01

Gesetz 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. In § 16 Abs. 1 wird die Angabe „§ 569c Abs. 1 Satz 2“ durch die Angabe „§ 564 Satz 2, § 580“ ersetzt.

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

„§ 20a

Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines außerhalb von Kleingartenanlagen kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der nach Ablauf des 30. Juni 2001 für das genutzte

Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen. 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 Ablauf des 2. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beiträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines außerhalb von Kleingartenanlagen kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks 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; der erste Teilbetrag wird jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Die Erstattung der

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches kann der Grundstückseigentümer nicht verlangen, soweit die Beiträge zinslos gestundet sind.

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

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

4. § 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.“

5. 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 Quadratmeter 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 des Vermögensgesetzes

In § 20 Abs. 7 Satz 4 des Vermögensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026), das zuletzt durch Artikel 7 Abs. 24 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 569 Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 563 Abs. 1 und 2“ ersetzt.

Artikel 3

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 4

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 5

Neubekanntmachung

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

bekannt machen.

Artikel 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. Artikel 1 Nr. 2 und Artikel 2 treten mit Wirkung vom 1. September 2001 in Kraft.