

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz — SchuldRÄndG)

A. Zielsetzung

In der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik wurden Nutzungsverträge über Grundstücke häufig von staatlichen Stellen, Vorständen landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften usw. ohne Mitwirkung der Grundstückseigentümer abgeschlossen. Teilweise waren die Grundstückseigentümer selbst zum Abschluß von Bodennutzungsverträgen aufgrund behördlicher Entscheidungen verpflichtet. Der Inhalt dieser Verträge war weitgehend durch gesetzliche Vorschriften festgelegt; hiervon abweichende Vereinbarungen konnten nur in sehr eingeschränktem Umfang getroffen werden.

Die vertraglichen Abreden sind unter den rechtlichen Bedingungen einer sozialistischen Planwirtschaft zustande gekommen. Diese Rahmenbedingungen haben sich mit der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands grundlegend verändert. Die durch den Einigungsvertrag einstweilen aufrechterhaltenen Bodennutzungsverträge müssen nunmehr in BGB-konforme Rechtsverhältnisse übergeleitet werden, da sie zur Zeit zu erheblichen Hemmnissen im Grundstücksverkehr führen und sich nachteilig auf die für den wirtschaftlichen Aufschwung dringenden Investitionen auswirken. Der Entwurf soll Rechtsklarheit zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern schaffen und damit auch Rechtsfrieden herstellen.

Weitere Überleitungsvorschriften sieht der Entwurf für

- die zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechte,

- das Eigentum an von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen und
 - die Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen
- vor.

B. Lösung

1. Nutzungsverträge über Grundstücke

Auf die in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik abgeschlossenen Bodennutzungsverträge sollen vom Inkrafttreten des Gesetzes an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Miete und die Pacht anzuwenden sein. Der Entwurf enthält Übergangsregelungen, die einen sozialverträglichen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern gewährleisten.

Zugunsten der Nutzer sieht der Entwurf einen mittelfristigen Bestandsschutz vor, der nur in Ausnahmefällen durchbrochen werden kann. Der Grundstückseigentümer soll einen Vertrag in der Übergangszeit nur kündigen können, wenn er ein überwiegendes Interesse an der Vertragsbeendigung hat. Im Falle der Vertragsbeendigung ist dem Nutzer eine angemessene Entschädigung für Werterhöhungen zu leisten. Soweit die Nutzung bislang unentgeltlich erfolgte, kann der Grundstückseigentümer die Zahlung eines angemessenen Nutzungsentgelts verlangen.

2. Erholungsnutzungsrechte

Die zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechte werden entsprechend ihrer Eigenschaft als dingliches Recht unter Berücksichtigung ihrer sozialen Bedeutung behandelt. Grundstückseigentümer und Nutzer können die Bestellung eines auf 30 Jahre befristeten Erbbaurechts verlangen.

3. Anpflanzungseigentum

Die bisher sonderrechtsfähigen Anpflanzungen sollen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden. Für den Rechtsverlust erhält der Anpflanzungseigentümer eine angemessene Entschädigung. Ist der Nutzer auf die weitere Fruchtziehung angewiesen, kann er vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines befristeten Pachtvertrages verlangen.

4. Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen

Der Gebrauchsvorteil einer Bewässerungsanlage soll dem Eigentümer durch Bestellung einer Dienstbarkeit am Grundstück gesichert werden. Entwässerungsanlagen sollen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden, wobei der Anlageneigentümer eine angemessene Entschädigung für den Rechtsverlust erhält.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Für den Bund ergeben sich keine Kosten.

Die Bestellung der Erbbaurechte soll in einem notariellen Vermittlungsverfahren erfolgen. Hier und im ggf. anschließenden gerichtlichen Vertragsverfahren wird im Einzelfall Prozeßkostenhilfe zu bewilligen sein. Die Kosten können jedoch nicht abgeschätzt werden, da die Zahl der zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechte nicht bekannt ist.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (423) — 526 02 — Schu 1/94

Bonn, den 22. März 1994

An die Präsidentin
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz — SchuldRÄndG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 666. Sitzung am 25. März 1994 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Dr. Helmut Kohl

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz — SchuldRÄndG)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Text des Entwurfs	10
Begründung	26
Erster Teil	
Allgemeine Begründung	26
A. Grundlagen der Schuldrechtsanpassung	26
1. Notwendigkeit eines gesetzlichen Interessenausgleichs	26
2. Abgrenzung zur Sachenrechtsbereinigung	27
B. Gegenstände des Schuldrechtsänderungsgesetzes	27
1. Schuldrechtsanpassungsgesetz	28
a) Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken	28
b) Überlassungsverträge ohne erhebliche bauliche Investitionen des Nutzers	28
c) Neubau aufgrund von Miet-, Pacht- und anderen Nutzungsverträgen	28
2. Erholungsnutzungsrechtsgesetz	28
3. Anpflanzungseigentumsgesetz	29
4. Meliorationsanlagengesetz	29
C. Gesetzliche Ausgangslage	29
D. Grundsätze (Eckwerte) für die Schuldrechtsanpassung	30
1. Fortbestand der vertraglichen Bindung unter Anpassung der Vertragsinhalte	30
2. Typisierte Interessenabwägung nach der Art der jeweiligen Bodennutzung	30
a) Besitzschutz für eine Übergangszeit	31
b) Entschädigung für vom Nutzer errichtete Bauwerke	31
c) Übergang zur Entgeltlichkeit	31
E. Grundzüge des Entwurfs	31
1. Schuldrechtsanpassungsgesetz	31
a) Gesetzliche Umwandlung	31
b) Besondere Anpassungsbestimmungen	32
c) Nutzungsverträge zu persönlichen Zwecken	32

	Seite
d) Überlassungsverträge	32
e) Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge mit Gebäudeerrichtung	33
f) Verfahrensvorschriften	33
2. Erholungsnutzungsrechtsgesetz	33
3. Anpflanzungseigentumsgesetz	33
4. Meliorationsanlagengesetz	33
5. Inkrafttreten	34
F. Alternativen	34
G. Kosten	34
H. Auswirkungen auf das Preisniveau	34
I. Gesetzgebungsbefugnis, Zustimmungsbedürftigkeit	34
Zweiter Teil	
Einzelbegründung	34
Zu Artikel 1	
Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz — SchuldRAnpG)	
Zu Kapitel 1	
Allgemeine Vorschriften	34
Zu Abschnitt 1	
Anwendungsbereich	34
Zu § 1 Betroffene Rechtsverhältnisse	34
Zu § 2 Nicht einbezogene Rechtsverhältnisse	37
Zu § 3 Zeitliche Begrenzung	38
Zu Abschnitt 2	
Begriffsbestimmungen	38
Zu § 4 Nutzer	38
Zu § 5 Bauwerke	39
Zu Abschnitt 3	
Grundsätze	39
Zu Unterabschnitt 1	
Durchführung der Schuldrechtsanpassung	39
Zu § 6 Gesetzliche Umwandlung	39
Zu § 7 Kündigungsschutz durch Moratorium	41
Zu Unterabschnitt 2	
Rechtsgeschäfte mit anderen Vertragschließenden	42
Zu § 8 Vertragseintritt	42
Zu § 9 Vertragliche Nebenpflichten	44
Zu § 10 Verantwortlichkeit für Fehler oder Schäden	44

	Seite
Zu Unterabschnitt 3	
Beendigung des Vertragsverhältnisses	45
Zu § 11 Eigentumserwerb an Baulichkeiten	45
Zu § 12 Entschädigung für das Bauwerk	46
Zu § 13 Entschädigungsleistung bei Sicherungsrechten	47
Zu § 14 Entschädigung für Vermögensnachteile	48
Zu § 15 Beseitigung des Bauwerks; Abbruchkosten	48
Zu § 16 Kündigung bei Tod des Nutzers	49
Zu § 17 Unredlicher Erwerb	50
Zu Kapitel 2	
Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken	51
Zu Abschnitt 1	
Allgemeine Vorschriften	51
Zu § 18 Anwendbarkeit der nachfolgenden Bestimmungen	51
Zu § 19 Heilung von Mängeln	51
Zu § 20 Nutzungsentgelt	52
Zu § 21 Gebrauchsüberlassung an Dritte	53
Zu § 22 Zustimmung zu baulichen Investitionen	53
Zu § 23 Kündigungsschutzfrist	54
Zu § 24 Sonderregelungen für bewohnte Gebäude	55
Zu § 25 Nutzungsrechtsbestellung mit Nutzungsvertrag	57
Zu § 26 Mehrere Grundstückseigentümer	58
Zu § 27 Entschädigung für Anpflanzungen	58
Zu § 28 Überlassungsverträge zu Erholungszwecken	58
Zu Abschnitt 2	
Besondere Bestimmungen für Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sowie Garagengemeinschaften	58
Zu § 29 Begriffsbestimmung	58
Zu § 30 Kündigung des Zwischenpachtvertrages	59
Zu § 31 Kündigung durch den Zwischenpächter	60
Zu § 32 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen	60
Zu § 33 Andere Gemeinschaften	60
Zu Kapitel 3	
Überlassungsverträge	60
Zu Abschnitt 1	
Überlassungsverträge zu Wohnzwecken	60
Zu § 34 Anwendbarkeit des Mietrechts	60
Zu § 35 Mietzins	61
Zu § 36 Öffentliche Lasten	61
Zu § 37 Sicherheitsleistung	62
Zu § 38 Beendigung der Verträge	62
Zu § 39 Verlängerung der Kündigungsschutzfrist	63
Zu § 40 Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen	63
Zu § 41 Verwendungsersatz	64

	Seite
Zu Abschnitt 2	
Andere Überlassungsverträge	64
Zu § 42 Überlassungsverträge für gewerbliche und andere Zwecke	64
Zu Kapitel 4	
Errichtung von Gebäuden aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages	64
Zu Abschnitt 1	
Grundsätze	64
Zu § 43 Erfaßte Verträge	64
Zu § 44 Vermuteter Vertragsabschluß	65
Zu Abschnitt 2	
Gewerblich genutzte Grundstücke	66
Zu § 45 Bauliche Maßnahmen des Nutzers	66
Zu § 46 Gebrauchsüberlassung an Dritte	66
Zu § 47 Entgelt	66
Zu § 48 Zustimmung zu baulichen Investitionen	67
Zu § 49 Kündigungsschutzfristen	67
Zu Abschnitt 3	
Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke	68
Zu § 50 Bauliche Maßnahmen des Nutzers	68
Zu § 51 Entgelt	68
Zu § 52 Kündigung aus besonderen Gründen	68
Zu § 53 Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen	69
Zu § 54 Anwendbarkeit des Abschnitts 2	69
Zu Kapitel 5	
Verfahrensvorschriften	69
Zu § 55 Ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts	69
Zu § 56 Rechtsentscheid	69
Zu Artikel 2	
Gesetz zur Bereinigung der im Beitrittsgebiet zu Erholungszwecken verlie- henen Nutzungsrechte (Erholungsnutzungsrechtsgesetz — ErholNutzG) ...	70
Zu § 1 Anwendungsbereich	70
Zu § 2 Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts	70
Zu § 3 Erbbauzins	70
Zu § 4 Zinsanpassungen	71
Zu § 5 Ermäßigung des Erbbauzinses	71
Zu § 6 Dauer des Erbbaurechts	71
Zu § 7 Zulässige Nutzung; Heimfallanspruch	71
Zu § 8 Anwendbarkeit des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes	71
Zu Artikel 3	
Gesetz zur Regelung des Eigentums an von landwirtschaftlichen Produktions- genossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen (Anpflanzungseigen- tumsgesetz — AnpflEigentG) ...	72
Zu § 1 Anwendungsbereich	72
Zu § 2 Eigentumsübergang	72

	Seite
Zu § 3 Entschädigung für den Rechtsverlust; Wegnahmerecht	72
Zu § 4 Höhe der Entschädigung	73
Zu § 5 Anwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers	73
Zu § 6 Pacht bei Angewiesenheit	73
Zu Artikel 4	
Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz — MeAnlG)	74
Zu Abschnitt 1	
Allgemeine Bestimmungen	74
Zu § 1 Anwendungsbereich	74
Zu § 2 Begriffsbestimmung	74
Zu Abschnitt 2	
Anlagen zur Bewässerung	74
Zu § 3 Bestellung einer Dienstbarkeit	75
Zu § 4 Haftung des Erwerbers	75
Zu § 5 Einreden des Grundstückseigentümers	76
Zu § 6 Bestehenbleiben in der Zwangsvollstreckung	76
Zu § 7 Anspruch auf Verzicht	76
Zu § 8 Wegnahmerecht	77
Zu § 9 Entgelt	77
Zu § 10 Eigentumsübergang	77
Zu § 11 Ersatz der Kosten des Abbruchs der Anlage	78
Zu Abschnitt 3	
Anlagen zur Entwässerung	79
Zu § 12 Eigentumsübergang	79
Zu § 13 Entschädigung für den Rechtsverlust	79
Zu § 14 Befristetes Durchleitungsrecht	80
Zu Abschnitt 4	
Bauliche Anlagen	80
Zu § 15 Ansprüche der Beteiligten	80
Zu Abschnitt 5	
Offene Gewässer	81
Zu § 16 Eigentumsbestimmung nach den Wassergesetzen	81
Zu Abschnitt 6	
Schlußbestimmung	81
Zu § 17 Verhältnis zu anderen Bestimmungen	81
Zu Artikel 5	
Änderung des Bundeskleingartengesetzes	81
Zu Artikel 6	
Inkrafttreten	81

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz — SchuldRÄndG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz — SchuldRAnpG)

Inhaltsübersicht

Kapitel 1

Allgemeine Vorschriften — §§ 1 bis 17

Abschnitt 1

Anwendungsbereich — §§ 1 bis 3

Abschnitt 2

Begriffsbestimmungen — §§ 4 und 5

Abschnitt 3

Grundsätze — §§ 6 bis 17

Unterabschnitt 1

Durchführung der Schuldrechtsanpassung §§ 6 und 7

Unterabschnitt 2

Rechtsgeschäfte mit anderen Vertragsschließenden §§ 8 bis 10

Unterabschnitt 3

Beendigung des Vertragsverhältnisses §§ 11 bis 17

Kapitel 2

Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken — §§ 18 bis 33

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften — §§ 18 bis 28

Abschnitt 2

Besondere Bestimmungen für Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sowie Garagengemeinschaften — §§ 29 bis 33

Kapitel 3

Überlassungsverträge — §§ 34 bis 42

Abschnitt 1

Überlassungsverträge zu Wohnzwecken — §§ 34 bis 41

Abschnitt 2

Andere Überlassungsverträge — § 42

Kapitel 4

Errichtung von Gebäuden aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages — §§ 43 bis 54

Abschnitt 1

Grundsätze — §§ 43 und 44

Abschnitt 2

Gewerblich genutzte Grundstücke — §§ 45 bis 49

Abschnitt 3

Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke — §§ 50 bis 54

Kapitel 5

Verfahrensvorschriften — §§ 55 und 56

KAPITEL 1

Allgemeine Vorschriften

ABSCHNITT 1

Anwendungsbereich

§ 1

Betroffene Rechtsverhältnisse

(1) Dieses Gesetz regelt Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Beitrittsgebiet), die aufgrund

1. eines Vertrages zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen oder anderen persönlichen, jedoch nicht Wohnzwecken dienenden Bauwerken überlassen,
2. eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken übergeben oder

3. eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages von einem anderen als dem Grundstückseigentümer bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienenden Bauwerk bebaut

worden sind.

(2) Wurde das Grundstück einem anderen als dem unmittelbar Nutzungsberechtigten (Zwischenpächter) zum Zwecke der vertraglichen Überlassung an Dritte übergeben, sind die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf diesen Vertrag anzuwenden.

§ 2

Nicht einbezogene Rechtsverhältnisse

[(1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind nicht auf Rechtsverhältnisse anzuwenden, deren Bereinigung im Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehen ist. Dies gilt insbesondere für

1. Nutzungsverträge nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 3, wenn die in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 Buchstabe d und e des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten Voraussetzungen des Eigenheimbaus vorliegen,
2. Überlassungsverträge nach § 1 Abs. 1 Nr. 2, wenn der Nutzer mit Billigung staatlicher Stellen ein Eigenheim errichtet oder bauliche Investitionen nach § 11 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes in ein vorhandenes Gebäude vorgenommen hat, und
3. Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge nach § 1 Abs. 1 Nr. 3, wenn der Nutzer für seinen Handwerks- oder Gewerbebetrieb auf einem ehemals volkseigenen Grundstück einen Neubau errichtet oder eine bauliche Maßnahme nach § 11 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vorgenommen hat.]

(2) Dieses Gesetz gilt ferner nicht für die in § 71 des Vertragsgesetzes der Deutschen Demokratischen Republik bezeichneten Verträge.

(3) Für Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen bleibt die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom (einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle dieses Gesetzes) unberührt. Ist das Grundstück nach Ablauf des 2. Oktober 1990 in eine Kleingartenanlage eingegliedert worden, sind vom Zeitpunkt der Eingliederung an die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes anzuwenden.

§ 3

Zeitliche Begrenzung

Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind nur auf solche Verträge anzuwenden, die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind.

ABSCHNITT 2

Begriffsbestimmungen

§ 4

Nutzer

(1) Nutzer im Sinne dieses Gesetzes sind natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, die aufgrund eines Überlassungs-, Miet-, Pacht- oder sonstigen Vertrages zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt sind.

(2) Ist der Vertrag mit einer Personengemeinschaft nach den §§ 266 bis 273 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik geschlossen worden, sind deren Mitglieder gemeinschaftlich Nutzer. Soweit die Nutzer nichts anderes vereinbart haben, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gesellschaft anzuwenden.

§ 5

Bauwerke

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

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

ABSCHNITT 3

Grundsätze

UNTERABSCHNITT 1

Durchführung der Schuldrechtsanpassung

§ 6

Gesetzliche Umwandlung

(1) Auf die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Verträge sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Miete oder die Pacht anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

(2) Vereinbarungen, die die Beteiligten (Grundstückseigentümer und Nutzer) nach Ablauf des 2. Oktober 1990 getroffen haben, bleiben von den Bestimmungen dieses Gesetzes unberührt. Dies gilt unabhängig von ihrer Vereinbarkeit mit Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik auch für bis zu diesem Zeitpunkt getroffene Abreden, die vom Inhalt eines Vertrages vergleichbarer Art abweichen, nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung eines Beteiligten führen und von denen anzunehmen ist, daß die Beteiligten sie auch getroffen hätten, wenn sie die durch den Beitritt bedingte Änderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse vorausgesehen hätten.

(3) In einem Überlassungsvertrag getroffene Abreden bleiben nur wirksam, soweit es in diesem Gesetz bestimmt ist.

§ 7

Kündigungsschutz durch Moratorium

(1) Eine vom Grundstückseigentümer oder einem anderen Vertragschließenden (§ 8 Abs. 1 Satz 1) nach Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgesprochene Kündigung eines in § 1 Abs. 1 bezeichneten Vertrages ist unwirksam, wenn der Nutzer nach Artikel 233 § 2a Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche gegenüber dem Grundstückseigentümer zum Besitz berechtigt war und den Besitz noch ausübt. Satz 1 ist auch anzuwenden, wenn dem Nutzer der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen wurde. Abweichende rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs, Zahlungsverzugs des Nutzers oder aus einem anderen wichtigen Grund erfolgt ist.

(3) Artikel 232 § 4a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bleibt unberührt.

UNTERABSCHNITT 2

Rechtsgeschäfte mit anderen Vertragschließenden

§ 8

Vertragseintritt

(1) Der Grundstückseigentümer tritt in die sich ab dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) ergebenden Rechte und Pflichten aus einem Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung seines Grundstücks ein, das landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften bis zum Ablauf des 30. Juni 1990 oder staatliche Stellen [im Sinne des § 10 Abs. 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz] bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 im eigenen oder in seinem Namen mit dem Nutzer abgeschlossen haben. Die in § 46 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443) bezeichneten Genossenschaften und Kooperationsbeziehungen stehen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gleich. Die Regelungen zum Vertragsübergang in § 17 des Vermögensgesetzes bleiben unberührt.

(2) Ist der Vertrag mit einem Zwischenpächter abgeschlossen worden, tritt der Grundstückseigentümer in dieses Vertragsverhältnis ein.

(3) Absatz 1 Satz 1 gilt nicht, wenn der andere Vertragschließende zur Überlassung des Grundstücks nicht berechtigt war und der Nutzer beim Vertragsabschluß den Mangel der Berechtigung des anderen Vertragschließenden kannte. Kannte nur der Zwi-

schepächter den Mangel der Berechtigung des anderen Vertragschließenden, tritt der Grundstückseigentümer in den vom Zwischenpächter mit dem unmittelbar Nutzungsberechtigten geschlossenen Vertrag ein. Ein Verstoß gegen die in § 18 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 genannten Voraussetzungen ist nicht beachtlich.

(4) Abweichende rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

§ 9

Vertragliche Nebenpflichten

Grundstückseigentümer und Nutzer können die Erfüllung solcher Pflichten verweigern, die nicht unmittelbar die Nutzung des Grundstücks betreffen und nach ihrem Inhalt von oder gegenüber dem anderen Vertragschließenden zu erbringen waren. Dies gilt insbesondere für die Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen in Wochenendhausgebieten und die Verpflichtung des Nutzers zur Mitarbeit in einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft.

§ 10

Verantwortlichkeit für Fehler oder Schäden

(1) Der Grundstückseigentümer haftet dem Nutzer nicht für Fehler oder Schäden, die infolge eines Umstandes eingetreten sind, den der andere Vertragschließende zu vertreten hat.

(2) Soweit der Grundstückseigentümer nach Absatz 1 nicht haftet, kann der Nutzer unbeschadet des gesetzlichen Vertragsmittels Schadensersatz von dem anderen Vertragschließenden verlangen.

UNTERABSCHNITT 3

Beendigung des Vertragsverhältnisses

§ 11

Eigentumserwerb an Baulichkeiten

(1) Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses geht das nach dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik begründete, fortbestehende Eigentum an Baulichkeiten auf den Grundstückseigentümer über. Eine mit dem Grund und Boden nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck fest verbundene Baulichkeit wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Rechte Dritter an der Baulichkeit erlöschen. Sicherungsrechte setzen sich an der Entschädigung

nach § 12 fort. Im übrigen kann der Dritte Wertersatz aus der Entschädigung nach § 12 verlangen.

§ 12

Entschädigung für das Bauwerk

(1) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine Entschädigung für ein entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtetes Bauwerk nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu leisten. Das Recht des Nutzers, für ein rechtswidrig errichtetes Bauwerk Ersatz nach Maßgabe der Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zu verlangen, bleibt unberührt.

(2) Kündigt der Grundstückseigentümer vor Ablauf der Frist, in der er nur unter den in diesem Gesetz genannten besonderen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt ist (Kündigungsschutzfrist), ist die Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks zu bemessen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlaß zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat.

(3) In anderen als den in Absatz 2 genannten Fällen kann der Nutzer eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

(4) Der Nutzer ist zur Wegnahme des Bauwerks berechtigt. Er kann das Bauwerk vom Grundstück abtrennen und sich aneignen. § 258 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist anzuwenden.

§ 13

Entschädigungsleistung bei Sicherungsrechten

Hat der Sicherungsnehmer dem Grundstückseigentümer das Bestehen eines Sicherungsrechts an der Baulichkeit angezeigt, kann der Grundstückseigentümer die Entschädigung nach § 12 nur an den Sicherungsnehmer und den Nutzer gemeinschaftlich leisten. § 1281 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

§ 14

Entschädigung für Vermögensnachteile

Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist, kann der Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk nach § 12 eine Entschädigung für die Vermögensnachteile verlangen, die ihm durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstanden sind. Der Anspruch nach Satz 1 besteht nicht, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlaß zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat.

§ 15

Beseitigung des Bauwerks; Abbruchkosten

(1) Der Nutzer ist bei Vertragsbeendigung zur Beseitigung eines entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichteten Bauwerks nicht verpflichtet. Er hat jedoch die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu tragen, wenn

1. das Vertragsverhältnis von ihm oder nach Ablauf der in § 12 Abs. 2 bestimmten Frist vom Grundstückseigentümer gekündigt wird oder er durch sein Verhalten Anlaß zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat und
2. ein alsbaldiger Abbruch für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich ist und die Abbruchkosten außer Verhältnis zum Wert des Grundstücks stehen.

Hat der Nutzer das Bauwerk nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten und ist der Abbruch aus diesem Grunde alsbald erforderlich, trägt der Nutzer die gesamten Abbruchkosten.

(2) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer den beabsichtigten Abbruch des Bauwerks rechtzeitig anzuzeigen. Der Nutzer ist berechtigt, die Beseitigung selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

§ 16

Kündigung bei Tod des Nutzers

(1) Stirbt der Nutzer, ist sowohl dessen Erbe als der Grundstückseigentümer zur Kündigung des Vertrages nach § 569 des Bürgerlichen Gesetzbuchs berechtigt.

(2) Ein Vertrag nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung wird beim Tod eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt, wenn auch der überlebende Ehegatte Nutzer ist.

§ 17

Unredlicher Erwerb

(1) Der Grundstückseigentümer kann ein Vertragsverhältnis nach § 1 kündigen, wenn der Nutzer beim Abschluß des Vertrages unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes gewesen ist. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des auf die Kündigung folgenden fünften Monats zulässig. Kündigungen gemäß Satz 1 sind nur wirksam, wenn sie bis zum 31. Dezember 1996 erklärt werden.

(2) Der Grundstückseigentümer ist zu einer Kündigung nach Absatz 1 nicht berechtigt, wenn er die Aufhebung des Nutzungsvertrages durch Bescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen beantragen kann [oder beantragen konnte].

(3) Für ein bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 errichtetes Bauwerk kann der Nutzer eine Entschädigung nach § 12 Abs. 2 verlangen. § 14 ist nicht anzuwenden.

KAPITEL 2

Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken

ABSCHNITT 1

Allgemeine Vorschriften

§ 18

Anwendbarkeit der nachfolgenden Bestimmungen

Auf Verträge über die Nutzung von Grundstücken zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 sind die nachfolgenden Bestimmungen anzuwenden.

§ 19

Heilung von Mängeln

(1) Ein Vertrag nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 ist nicht deshalb unwirksam, weil die nach § 312 Abs. 1 Satz 2 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik vorgesehene Schriftform nicht eingehalten worden ist.

(2) Das Fehlen der Zustimmung zur Bebauung nach § 313 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs ist unbeachtlich, wenn der Nutzungsvertrag von einer staatlichen Stelle abgeschlossen worden ist und eine Behörde dieser Körperschaft dem Nutzer eine Bauzustimmung erteilt hat.

(3) Abweichende rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

§ 20

Nutzungsentgelt

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Auf die bisher unentgeltlichen Nutzungsverträge sind die Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung entsprechend anzuwenden. Der Grundstückseigentümer kann den Betrag verlangen, den der Nutzer im Falle einer entgeltlichen Nutzung nach den §§ 3 bis 5 der Nutzungsentgeltverordnung zu zahlen hätte.

(3) Hat das Nutzungsentgelt die ortsübliche Höhe erreicht, kann jede Partei bis zum Ablauf der in § 23

Abs. 1 bezeichneten Frist eine Entgeltanpassung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verlangen. Eine Anpassung ist zulässig, wenn das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden ist und das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als zehn vom Hundert verändert hat. Das Anpassungsverlangen ist gegenüber dem anderen Teil schriftlich geltend zu machen. Das angepaßte Nutzungsentgelt wird vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt.

§ 21

Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Macht der Grundstückseigentümer innerhalb der Kündigungsschutzfrist seinen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgelts geltend, kann der Nutzer bis zum Ablauf des zweiten auf die Erhöhungserklärung folgenden Monats vom Grundstückseigentümer die Erlaubnis zur entgeltlichen Überlassung des Grundstücks oder eines Grundstücksteils an einen Dritten verlangen. Ist dem Grundstückseigentümer die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Nutzungsentgelts zuzumuten, kann er die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig machen, daß sich der Nutzer mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(2) Ist dem Grundstückseigentümer die Unterverpachtung unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Nutzers nicht zuzumuten, kann er den Nutzer unter Hinweis, daß er das Vertragsverhältnis kündigen werde, zur Abgabe einer Erklärung darüber auffordern, ob der Nutzer den Vertrag zu den geänderten Bedingungen auch ohne Unterverpachtung fortsetzen will. Lehnt der Nutzer die Fortsetzung des Vertrages ab oder erklärt er sich innerhalb einer Frist von einem Monat nicht, kann der Grundstückseigentümer die Erteilung der Erlaubnis verweigern und das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der sich aus den §§ 565 und 584 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Frist zum nächstmöglichen Termin kündigen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Nutzer nur zur Zahlung des bisherigen Nutzungsentgelts verpflichtet.

§ 22

Zustimmung zu baulichen Investitionen

(1) Die Neuerrichtung eines Bauwerks sowie Veränderungen an einem bestehenden Bauwerk, durch die dessen Nutzfläche vergrößert oder dessen Wert nicht nur unwesentlich erhöht wird, bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn der Nutzer die beabsichtigten baulichen Investitionen dem Grundstückseigentümer anzeigt, auf ihre Entschädigung nach § 12 verzichtet und sich zur Übernahme der Abbruchkosten verpflichtet.

§ 23

Kündigungsschutzfrist

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2002 nur aus einem der in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten Gründe kündigen.

(2) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 kündigen, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschuß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

(3) In den darauf folgenden sieben Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag kündigen, wenn er das Grundstück

1. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt,
2. selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschuß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann,
3. einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zuführen will oder
4. alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder alsbald für diese Nutzung vorbereiten will.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 4 ist die Kündigung auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

§ 24

Sonderregelungen für bewohnte Gebäude

(1) Wohnt der Nutzer in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus, kann er auch nach Ablauf der in § 23 genannten Fristen der Kündigung des Grundstückseigentümers widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Vertragsverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der

Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen ist. § 556a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist das Grundstück veräußert worden, kann der Erwerber vor Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch nicht kündigen, wenn er das Grundstück einer in § 23 Abs. 2 und 3 Nr. 1 und 2 genannten Verwendung zuführen will.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn der Grundstückseigentümer oder der andere Vertragschließende der Nutzung zu Wohnzwecken ausdrücklich widersprochen hatte.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 seine Wohnung aufgibt und ein Wochenendhaus nunmehr dauernd als Wohnung nutzt.

§ 25

Nutzungsrechtsbestellung mit Nutzungsvertrag

(1) Wurde der Vertrag im Zusammenhang mit der Bestellung eines Nutzungsrechts zur Errichtung eines Eigenheimes abgeschlossen, kann der Grundstückseigentümer den Vertrag abweichend von § 23 Abs. 1 nach Maßgabe der folgenden Vorschriften kündigen. Die Kündigung ist zulässig, wenn die genutzten Flächen eine räumliche Einheit bilden, die Gesamtläche die für den Eigenheimbau vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt und die über die Regelgröße hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist. Das Recht zur Kündigung steht dem Grundstückseigentümer auch hinsichtlich einer über 1 000 Quadratmeter hinausgehenden Fläche zu, die abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist. [§ 12 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.]

(2) Liegen die in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen nur hinsichtlich einer Teilfläche vor, kann der Grundstückseigentümer den Vertrag in bezug auf die Teilfläche kündigen. In diesem Fall wird der Vertrag über die Restfläche fortgesetzt. Der Nutzer kann eine Anpassung des Nutzungsentgelts verlangen. Das angepaßte Entgelt wird vom Beginn des Kalendermonats an geschuldet, in dem die Kündigung wirksam wird.

(3) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des auf die Kündigung folgenden fünften Monats zulässig, wenn sich nicht aus § 584 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine längere Frist ergibt.

[(4) Der Nutzer kann einer Kündigung nach Absatz 1 widersprechen, wenn die Beendigung des Vertrages für ihn zu einer unzumutbaren Härte im Sinne des § 26 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes führen würde. Der Grundstückseigentümer kann in diesem Fall vom Nutzer den Ankauf des Grundstücks zum Verkehrswert nach Maßgabe der Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verlangen.]

§ 26

Mehrere Grundstückseigentümer

(1) Erstreckt sich die dem Nutzer zugewiesene Fläche über mehrere Grundstücke, können die Grundstückseigentümer das Vertragsverhältnis nur gemeinsam kündigen. Das Recht zur Kündigung steht einem Grundstückseigentümer allein zu, wenn sein Grundstück selbständig nutzbar ist.

(2) Die Grundstückseigentümer haften dem Nutzer für die nach diesem Gesetz zu leistenden Entschädigungen als Gesamtschuldner. Befindet sich ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk auf mehreren Grundstücken, sind die Grundstückseigentümer im Verhältnis zueinander im Zweifel zu gleichen Teilen verpflichtet. Entschädigungen nach den §§ 14 und 27 sind im Zweifel im Verhältnis der auf den jeweiligen Eigentümer entfallenden Fläche aufzuteilen.

§ 27

Entschädigung für Anpflanzungen

Nach Beendigung des Vertrages hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk auch eine Entschädigung für die Anpflanzungen zu leisten. § 12 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

§ 28

Überlassungsverträge zu Erholungszwecken

Ist die Nutzungsbefugnis am Grundstück durch einen Überlassungsvertrag im Sinne des Artikels 232 § 1 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche eingeräumt worden, richtet sich die Verpflichtung des Nutzers zur Tragung der öffentlichen Lasten des Grundstücks nach § 36. Die Ansprüche des Nutzers auf Auskehr des bei Vertragsabschluß hinterlegten Betrages und auf Erstattung der Beträge, die vom staatlichen Verwalter zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers verwandt wurden, bestimmen sich nach § 37.

ABSCHNITT 2

Besondere Bestimmungen für Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sowie Garagengemeinschaften

§ 29

Begriffsbestimmung

Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sind Flächen, die

1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,
2. mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,

3. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und

4. nicht Kleingartenanlagen im Sinne von § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.

§ 30

Kündigung des Zwischenpachtvertrages

(1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Kündigung des Zwischenpachtvertrages auf eine Teilfläche zu beschränken. Ist eine Interessenabwägung nach § 23 Abs. 2 oder 3 Nr. 2 vorzunehmen, sind auch die Belange des unmittelbar Nutzungsberechtigten zu berücksichtigen. Im Falle einer Teilflächenkündigung wird der Zwischenpachtvertrag über die Restfläche fortgesetzt.

(2) Wird das Vertragsverhältnis aus einem in der Person des Zwischenpächters liegenden Grund gekündigt, tritt der Grundstückseigentümer in die Vertragsverhältnisse des Zwischenpächters mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten ein. Schließt der Grundstückseigentümer mit einem anderen Zwischenpächter einen Vertrag ab, so tritt dieser anstelle des bisherigen Zwischenpächters in die Vertragsverhältnisse mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten ein.

§ 31

Kündigung durch den Zwischenpächter

(1) Der Zwischenpächter kann den Vertrag mit dem unmittelbar Nutzungsberechtigten auch kündigen, wenn die Beendigung des Vertrages zur Neuordnung der Siedlung erforderlich ist.

(2) Die Entschädigung nach den §§ 12, 14 und 27 sowie die Abbruchkosten hat der Zwischenpächter zu tragen.

§ 32

Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

(1) Der Grundstückseigentümer, der das Grundstück zur Erholung oder Freizeitgestaltung nutzt, ist berechtigt, die in der Siedlung belegenen gemeinschaftlichen Einrichtungen zu nutzen.

(2) Die Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen eines Vereins erfolgt durch Ausübung der Rechte als Vereinsmitglied. Wird der Grundstückseigentümer nicht Mitglied, kann er die Nutzung dieser Einrichtungen gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts verlangen.

(3) Eine Personengemeinschaft nach § 4 Abs. 2 kann für die Nutzung der Einrichtungen ein angemessenes Entgelt verlangen, wenn der Grundstückseigentümer nicht Mitglied der Gemeinschaft wird.

§ 33

Andere Gemeinschaften

Auf Rechtsverhältnisse in Garagen-, Bootsschuppen- und vergleichbaren Gemeinschaften sind die Bestimmungen des Abschnitts 2 entsprechend anzuwenden.

KAPITEL 3

Überlassungsverträge

ABSCHNITT 1

Überlassungsverträge zu Wohnzwecken

§ 34

Anwendbarkeit des Mietrechts

Überlassungsverträge zu Wohnzwecken werden als auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietverträge fortgesetzt. Auf sie sind die allgemeinen Bestimmungen über die Wohnraummiete anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

§ 35

Mietzins

Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Mietzinses verlangen. Solange im Beitrittsgebiet mietpreisrechtliche Bestimmungen bestehen, gilt für den Mietzins § 11 Abs. 2 bis 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

§ 36

Öffentliche Lasten

(1) Hat sich der Nutzer vertraglich zur Übernahme der auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten verpflichtet, ist er von dieser Verpflichtung freizustellen, sobald der Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgelts nach diesem Gesetz erstmals geltend gemacht wird. Der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer über die Höhe der von ihm getragenen Lasten Auskunft zu erteilen.

(2) Einmalig zu zahlende öffentliche Lasten hat der Nutzer nicht zu tragen.

§ 37

Sicherheitsleistung

[(1) Die Ansprüche des Nutzers auf Erstattung der Beträge, die vom staatlichen Verwalter aus dem bei Vertragsabschluß vom Nutzer hinterlegten Betrag zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers verwandt wurden, bestimmen sich

nach § 38 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.]

(2) Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Auszahlung der bei Abschluß des Vertrages hinterlegten Beträge mit Ausnahme der aufgelaufenen Zinsen, der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Zustimmung zur Auszahlung der Zinsen verlangen. Satz 1 ist auf die Zinsen nicht anzuwenden, die auf die Zeit entfallen, in der der Nutzer nach diesem Gesetz zur Zahlung von Miet- oder Pachtzinsen verpflichtet ist.

(3) Ein vertraglich vereinbartes Recht des Nutzers, den Anspruch nach Absatz 1 durch Eintragung einer Sicherungshypothek am Grundstück zu sichern, bleibt unberührt. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine andere in § 232 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichnete Sicherheit zu leisten.

§ 38

Beendigung der Verträge

(1) Eine Kündigung des Mietvertrages durch den Grundstückseigentümer ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 ausgeschlossen.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 kann der Grundstückseigentümer den Mietvertrag nur kündigen, wenn er das auf dem Grundstück stehende Gebäude zu Wohnzwecken für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

(3) Ist das Grundstück veräußert worden, kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen.

§ 39

Verlängerung der Kündigungschutzfrist

Hat der Nutzer auf dem Grundstück in nicht unerheblichem Umfang Um- und Ausbauten oder wesentliche bauliche Maßnahmen zur Substanzerhaltung des Gebäudes unternommen, [die nicht den in § 11 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestimmten Umfang erreichen,] verlängert sich die in § 38 Abs. 2 bestimmte Frist bis zum 31. Dezember 2010. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn mit den Arbeiten nach dem 20. Juli 1993 begonnen wurde.

§ 40

Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine Kündigung des Mietvertrages für eine abtrennbare,

nicht überbaute Teilfläche des Grundstücks zu erklären. Die Kündigung ist zulässig, wenn das Grundstück die für den Eigenheimbau vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt und die über die Regelgröße hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist. Das Recht zur Kündigung steht dem Grundstückseigentümer auch hinsichtlich einer über 1 000 Quadratmeter hinausgehenden Fläche zu, die abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist. § 25 ist entsprechend anzuwenden.

§ 41

Verwendungersatz

(1) Der Nutzer kann bei Beendigung des Mietvertrages vom Grundstückseigentümer Ersatz für alle werterhöhenden Aufwendungen auf das Grundstück nach Maßgabe des mit dem staatlichen Verwalter abgeschlossenen Vertrages verlangen, die er bis zum (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) vorgenommen hat. Im Zweifel ist die Entschädigung nach dem Wert zu bestimmen, um den das Grundstück zum Zeitpunkt der Herausgabe durch die Aufwendungen des Nutzers noch erhöht ist.

(2) Ein vertraglicher Anspruch des Nutzers auf Sicherung des Ersatzanspruchs für die von ihm bis zum (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) vorgenommenen werterhöhenden Aufwendungen bleibt unberührt.

ABSCHNITT 2

Andere Überlassungsverträge

§ 42

Überlassungsverträge für gewerbliche und andere Zwecke

(1) Überlassungsverträge über gewerblich oder zu anderen als den in den §§ 18 und 34 genannten Zwecken genutzte Grundstücke werden als unbefristete Miet- oder Pachtverträge fortgesetzt.

(2) Eine Kündigung des Vertrages durch den Grundstückseigentümer ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 ausgeschlossen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Zahlung des für die Nutzung ortsüblichen Entgelts verlangen. Der Anspruch entsteht mit Beginn des dritten auf den Zugang des Zahlungsverlangens folgenden Monats. Die §§ 36, 37 und 41 sind entsprechend anzuwenden.

KAPITEL 4

Errichtung von Gebäuden aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages

ABSCHNITT 1

Grundsätze

§ 43

Erfaßte Verträge

Auf Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge über Grundstücke finden die nachstehenden Regelungen Anwendung, wenn der Nutzer auf dem Grundstück bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen ein Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienendes Bauwerk errichtet, mit dem Bau eines solchen Bauwerks begonnen oder ein solches Bauwerk aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung vom vorherigen Nutzer übernommen hat (§ 1 Abs. 1 Nr. 3).

§ 44

Vermuteter Vertragsabschluß

Sind Flächen oder Räumlichkeiten nach der Gewerberaumlenkungsverordnung vom 6. Februar 1986 (GBl. I Nr. 16 S. 249) oder der Wohnraumlenkungsverordnung vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) zugewiesen worden, gilt mit dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) ein Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer als zustande gekommen, wenn ein Vertrag nicht abgeschlossen wurde, der Nutzer mit Billigung staatlicher Stellen ein Gebäude errichtet hat und der Nutzer den Besitz in diesem Zeitpunkt noch ausübt. Auf den Vertrag sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden.

ABSCHNITT 2

Gewerblich genutzte Grundstücke

§ 45

Bauliche Maßnahmen des Nutzers

(1) Bauwerke im Sinne dieses Abschnitts sind nur Gebäude [und die in § 11 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten baulichen Anlagen.

(2) Der Errichtung eines Bauwerks stehen die in § 11 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten baulichen Maßnahmen gleich.]

§ 46

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Der Nutzer ist ohne Erlaubnis des Grundstückseigentümers berechtigt, Grundstück und aufstehendes

Bauwerk einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn nach dem Inhalt des Vertrages zwischen dem Nutzer und dem Dritten das vom Nutzer errichtete Bauwerk weiter genutzt werden soll.

§ 47

Entgelt

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung des für die Nutzung des Grundstücks ortsüblichen Entgelts verlangen. Im Zweifel sind sieben vom Hundert des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks jährlich in Ansatz zu bringen. Die Zahlungspflicht entsteht mit dem Beginn des dritten auf den Zugang des Zahlungsverlangens folgenden Monats.

(2) Das Entgelt ermäßigt sich

1. in den ersten zwei Jahren auf ein Viertel,
2. in den folgenden zwei Jahren auf die Hälfte und
3. in den darauf folgenden zwei Jahren auf drei Viertel

des sich aus Absatz 1 ergebenden Betrages (Eingangsphase). Die Eingangsphase beginnt mit dem Eintritt der Zahlungspflicht nach diesem Gesetz, spätestens am 1. Juli 1995. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Beteiligten ein höheres Nutzungsentgelt vereinbart haben.

(3) Nach Ablauf der Eingangsphase kann jede Vertragspartei eine Anpassung des Nutzungsentgelts verlangen, wenn seit der letzten Zinsanpassung drei Jahre vergangen sind und der ortsübliche Zins sich seit der letzten Anpassung um mehr als zehn vom Hundert verändert hat. Das Anpassungsverlangen ist gegenüber dem anderen Teil schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Das angepaßte Entgelt wird vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt.

§ 48

Zustimmung zu baulichen Investitionen

(1) Um- und Ausbauten an bestehenden Bauwerken durch den Nutzer bedürfen nicht der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

(2) Der Nutzer kann bei Beendigung des Vertragsverhältnisses Ersatz für seine baulichen Maßnahmen, die er nach dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) vorgenommen hat, nur dann verlangen, wenn der Grundstückseigentümer den baulichen Maßnahmen zugestimmt hat. In diesem Fall ist die Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks zu bestimmen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers muß schriftlich erteilt werden und ein Anerkenntnis der Verpflichtung zum Wertersatz enthalten.

§ 49

Kündigungsschutzfristen

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 nur kündigen, wenn das vom Nutzer errichtete Bauwerk nicht mehr nutzbar und mit einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist. Ist die Nutzung für mindestens ein Jahr aufgegeben worden, ist zu vermuten, daß eine Nutzung auch in Zukunft nicht stattfinden wird.

(2) Eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 nur zulässig, wenn er

1. auf die eigene Nutzung des Grundstücks für Wohn- oder betriebliche Zwecke angewiesen ist oder
2. Inhaber eines Unternehmens ist und
 - a) das Gebäude oder die bauliche Anlage auf dem Betriebsgrundstück steht und die betriebliche Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigt oder
 - b) das Gebäude, die bauliche Anlage oder die Funktionsfläche für betriebliche Erweiterungen in Anspruch genommen werden soll und der Grundstückseigentümer die in § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Investitionsvorrangsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1268) bezeichneten Zwecke verfolgt oder der Nutzer keine Gewähr für eine Fortsetzung der betrieblichen Nutzung des Wirtschaftsgebäudes bietet.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn den betrieblichen Belangen des Nutzers eine erheblich höhere Bedeutung zukommt als den betrieblichen Zwecken nach Nummer 1 oder den investiven Interessen des Grundstückseigentümers nach Nummer 2 Buchstabe b. Die in Satz 1 bestimmte Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des vom Nutzer errichteten Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020.

ABSCHNITT 3

Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

§ 50

Bauliche Maßnahmen des Nutzers

(1) Gebäude im Sinne dieses Abschnitts sind Wohnhäuser [und die in § 5 Abs. 2 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten Nebengebäude.

(2) Der Errichtung eines Gebäudes stehen bauliche Maßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gleich.]

§ 51

Entgelt

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung des für die Nutzung des Grundstücks ortsüblichen Entgelts verlangen. Im Zweifel sind vier

vom Hundert des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks jährlich in Ansatz zu bringen.

(2) Hat der Nutzer ein Eigenheim errichtet, darf das Entgelt nicht über den Betrag hinausgehen, der nach den im Beitrittsgebiet geltenden mietpreisrechtlichen Bestimmungen (Grundmietenverordnungen) für die Nutzung eines vergleichbaren Gebäudes zu zahlen wäre.

(3) Im übrigen ist § 47 entsprechend anzuwenden.

§ 52

Kündigung aus besonderen Gründen

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 nur kündigen, wenn das vom Nutzer errichtete Gebäude nicht mehr nutzbar und mit einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist.

(2) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 nur kündigen, wenn er das auf dem Grundstück stehende Gebäude zu Wohnzwecken für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und ihm der Ausschluß des Kündigungsrechts angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann. Die in Satz 1 bestimmte Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des vom Nutzer errichteten Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020.

(3) Ist das Grundstück veräußert worden, kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von zwei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen.

§ 53

Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen

Auf die Kündigung abtrennbarer Teilflächen ist § 40 entsprechend anzuwenden.

§ 54

Anwendbarkeit des Abschnitts 2

Im übrigen sind die Bestimmungen des Abschnitts 2 entsprechend anzuwenden.

KAPITEL 5

Verfahrensvorschriften

§ 55

Ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts

Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das genutzte Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist, ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes

für alle Streitigkeiten zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern über Ansprüche aus Vertragsverhältnissen nach § 1 Abs. 1 oder über das Bestehen solcher Verhältnisse ausschließlich zuständig.

§ 56

Rechtsentscheid

(1) Im Berufungsverfahren ist bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus einem Vertragsverhältnis nach § 1 Abs. 1 ergibt oder die den Bestand eines solchen Vertragsverhältnisses betrifft, § 541 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung entsprechend anzuwenden.

(2) Sind in einem Land mehrere Oberlandesgerichte errichtet, können die Rechtssachen, für die nach Absatz 1 die Oberlandesgerichte zuständig sind, von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung einem der Oberlandesgerichte zugewiesen werden, sofern dies der Rechtspflege in diesen Sachen, insbesondere der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, dienlich ist. Die Landesregierungen können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

Artikel 2

Gesetz zur Bereinigung der im Beitrittsgebiet zu Erholungszwecken verliehenen Nutzungsrechte (Erholungsnutzungsrechtsgesetz — ErholNutzG)

§ 1

Anwendungsbereich

Ist für die Errichtung eines Wochenendhauses oder eines anderen persönlichen Zwecken, jedoch nicht Wohn- oder betrieblichen Zwecken dienenden Gebäudes ein Nutzungsrecht an einem Grundstück verliehen worden (§ 287 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik) und kommt ein Anspruch auf Bereinigung nach dem [Sachenrechtsbereinigungsgesetz wegen § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes] nicht in Betracht, können Grundstückseigentümer und Nutzer Ansprüche auf Bestellung eines Erbbaurechts nach Maßgabe dieses Gesetzes geltend machen.

§ 2

Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts

Grundstückseigentümer und Nutzer können von dem jeweils anderen Teil die Annahme eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts verlangen, wenn der Inhalt des Angebots den Bestimmungen der §§ 3 bis 8 entspricht.

§ 3

Erbbauzins

(1) Der Zinssatz beträgt jährlich vier vom Hundert des Verkehrswerts eines entsprechenden unbebauten Grundstücks. Jeder Beteiligte kann verlangen, daß der Erbbauzins nach einem anderen Zinssatz berechnet wird, wenn der für die Nutzung übliche Zinssatz mehr oder weniger als vier vom Hundert jährlich beträgt. [Der Verkehrswert des Grundstücks ist nach § 18 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu ermitteln.]

(2) Der Erbbauzins ist vierteljährlich nachträglich am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines Jahres zu zahlen. Die Zahlungspflicht beginnt mit

1. der Ladung des Nutzers zum Termin im notariellen Vermittlungsverfahren, wenn der Grundstückseigentümer dessen Durchführung beantragt hat oder sich auf eine Verhandlung über den Inhalt des Erbbaurechts einläßt oder
2. einem § 2 entsprechenden Verlangen des Grundstückseigentümers oder mit der Annahme eines entsprechenden Angebots des Nutzers.

[§ 44 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.]

§ 4

Zinsanpassungen

Nutzer und Grundstückseigentümer sind verpflichtet, in den Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung aufzunehmen, die eine Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse vorsieht. [§ 47 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.]

§ 5

Ermäßigung des Erbbauzinses

Der vom Nutzer zu entrichtende Erbbauzins ermäßigt sich

1. in den ersten zwei Jahren auf ein Viertel,
2. in den folgenden zwei Jahren auf die Hälfte und
3. in den darauf folgenden zwei Jahren auf drei Viertel

des sich aus § 3 Abs. 1 ergebenden Erbbauzinses (Eingangsphase). Die Eingangsphase beginnt mit dem Eintritt der Zahlungspflicht nach diesem Gesetz, spätestens am 1. Juli 1995.

§ 6

Dauer des Erbbaurechts

Die Dauer des Erbbaurechts beträgt vom Vertragsabschluß an 30 Jahre.

§ 7

Zulässige Nutzung; Heimfallanspruch

(1) Der Grundstückseigentümer kann eine Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag verlangen, nach der der Nutzer das Gebäude nur zu persönlichen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nutzen darf. Dies gilt nicht, wenn das aufstehende Gebäude bereits am 20. Juli 1993 dauernd zu Wohnzwecken genutzt worden ist.

(2) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, vom Nutzer zu verlangen, daß sich dieser ihm gegenüber verpflichtet, das Erbbaurecht auf ihn zu übertragen, wenn der Erbbauberechtigte die vertraglich zulässige Nutzung ändert und sie trotz einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung fortsetzt.

[§ 8

Anwendbarkeit des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Auf die nach diesem Gesetz zu bestellenden Erbbaurechte finden im übrigen die für den Eigenheimbau geltenden Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes entsprechende Anwendung; § 58 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht anzuwenden.]

Artikel 3

**Gesetz zur Regelung des Eigentums
an von landwirtschaftlichen Produktions-
genossenschaften vorgenommenen
Anpflanzungen
(Anpflanzungseigentumsgesetz —
AnpflEigentG)**

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz regelt die Rechtsverhältnisse an Grundstücken, auf denen landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften Anpflanzungen vorgenommen haben, an denen nach dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik selbständiges Eigentum entstanden ist. Den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften stehen die in § 46 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443) bezeichneten Genossenschaften und Kooperationsbeziehungen gleich. Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn die Anpflanzungen dem Zweck eines Gebäudes, an dem selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum besteht, zu dienen bestimmt sind

und in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zum Gebäude stehen.

§ 2

Eigentumsübergang

Das an Anpflanzungen im Sinne des § 1 Satz 1 entstandene Sondereigentum erlischt am (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes). Die Anpflanzungen werden wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

§ 3

Entschädigung für den Rechtsverlust; Wegnahmerecht

(1) Erleidet der Nutzer infolge des Eigentumsübergangs nach § 2 einen Rechtsverlust, kann er vom Grundstückseigentümer bei mehrjährigen fruchttragenden Kulturen, insbesondere Obstbäumen, Beerensträuchern, Reb- und Hopfenstöcken, eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Für Bäume, Feldgehölze und Hecken hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer nur dann eine Entschädigung zu leisten, wenn die Anpflanzungen einen Vermögenswert haben. Die Entschädigung ist nach dem durch den Eigentumsübergang eingetretenen Vermögensnachteil, jedoch nicht über den beim Grundstückseigentümer eingetretenen Vermögenszuwachs hinaus, zu bemessen.

(3) Der Nutzer ist zur Wegnahme verpflanzbarer Holzpflanzen der in Absatz 1 bezeichneten Art berechtigt, soweit andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Nimmt er diese weg, ist eine Entschädigung ausgeschlossen.

§ 4

Höhe der Entschädigung

Die Entschädigung ist nach dem Wert der Anpflanzung im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zu bemessen. Bei mehrjährigen fruchttragenden Kulturen ist der für die Restnutzungsdauer, längstens für 15 Pachtjahre, zu erwartende Gewinn zu berücksichtigen. Statt des Anspruchs aus Satz 1 kann der Nutzer eine Entschädigung für die Nachteile verlangen, die ihm durch die vorzeitige Neuanlage einer gleichartigen Kultur entstehen, höchstens jedoch den sich aus Satz 1 ergebenden Betrag.

§ 5

Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Entschädigungsanspruch des Nutzers dadurch abwenden, daß er dem Nutzer den Abschluß eines Pachtvertrages für die Restnutzungsdauer der Kultur, längstens für

15 Jahre, zu den ortsüblichen Bedingungen anbietet.

(2) Lehnt der Nutzer den Vertragsabschluß ab, erlischt der Anspruch auf die Entschädigung. Der Nutzer ist berechtigt, die Anpflanzungen vom Boden zu trennen und sich anzueignen, soweit andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Auf das in Satz 2 bestimmte Wegnahmerecht ist § 258 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

§ 6

Pacht bei Angewiesenheit

(1) Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines auf die Restnutzungsdauer der Kultur, längstens auf 15 Jahre, befristeten Pachtvertrages verlangen, wenn er auf das betroffene Grundstück zur Aufrechterhaltung seines Betriebes, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, angewiesen ist und der Wegfall der Nutzungsmöglichkeit für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

(2) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer den ortsüblichen Pachtzins verlangen. Nach Beendigung des Pachtvertrages ist der Grundstückseigentümer zur Zahlung einer Entschädigung nicht verpflichtet.

(3) Auf den Pachtvertrag sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht anzuwenden. Die §§ 585 bis 597 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

Artikel 4

Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz — MeAnlG)

ABSCHNITT 1

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt die Rechtsverhältnisse an Grundstücken und an Meliorationsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, wenn an den Meliorationsanlagen nach § 27 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443), nach § 459 Abs. 1 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik oder nach Artikel 233 § 2b Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum besteht.

(2) Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden, soweit Anlagen oder Anlagenteile über oder in öffentlichen Verkehrswegen und Verkehrsflächen, einschließlich

der zu den Wasserstraßen gehörenden Ufergrundstücke, verlegt sind.

§ 2

Begriffsbestimmung

Meliorationsanlagen sind mit dem Erdboden verbundene Beregnungs- und andere Bewässerungs- sowie Entwässerungsanlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen.

ABSCHNITT 2

Anlagen zur Bewässerung

§ 3

Bestellung einer Dienstbarkeit

(1) Der Eigentümer einer Anlage zur Bewässerung von Grundstücken oder zu deren Beregnung kann vom Grundstückseigentümer die Belastung des Grundstücks mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen, nach der er berechtigt ist, auf dem Grundstück eine Meliorationsanlage von der Art und in dem Umfang zu halten, wie sie zum Ablauf des 2. Oktober 1990 bestanden hat. Die nach Satz 1 bestellte Dienstbarkeit ist auf einen anderen Betreiber der Anlage übertragbar; § 1092 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung.

(2) Der Anspruch des Eigentümers der Anlage auf Bestellung einer Dienstbarkeit verjährt in zwei Jahren nach dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes).

§ 4

Haftung des Erwerbers

Der Erwerber der Anlage ist dem Grundstückseigentümer gegenüber nicht zur Beseitigung derjenigen Beeinträchtigungen des Grundstücks aus einem nicht ordnungsgemäßen Zustand der Anlage verpflichtet, die vor dem Übergang der Gefahr auf den Erwerber eingetreten sind.

§ 5

Einreden des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 verweigern, wenn

1. die Anlage funktionsunfähig ist und eine Wiederherstellung nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen möglich wäre,
2. die Anlage seit einem Jahr nicht mehr genutzt wird und mit einem Gebrauch der Anlage nicht mehr zu rechnen ist oder
3. der Eigentümer der Anlage auf Aufforderung des Grundstückseigentümers die Bestellung der

Dienstbarkeit abgelehnt oder sich in einem Zeitraum von sechs Monaten nach Zugang der Aufforderung nicht erklärt hat.

Ist die Nutzung der Anlage für mindestens ein Jahr aufgegeben, so ist zu vermuten, daß eine Nutzung auch in Zukunft nicht stattfinden wird.

§ 6

Bestehenbleiben in der Zwangsvollstreckung

Eine nach § 3 Abs. 1 bestellte Dienstbarkeit bleibt im Falle einer Zwangsversteigerung in das Grundstück auch dann bestehen, wenn sie bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Satz 1 ist auf Zwangsversteigerungsverfahren, die nach Ablauf des 31. Dezember 2005 beantragt werden, nicht anzuwenden.

§ 7

Anspruch auf Verzicht

Der Grundstückseigentümer kann vom Eigentümer der Anlage verlangen, daß dieser auf eine nach § 3 Abs. 1 eingetragene Dienstbarkeit verzichtet, wenn mit einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlage nicht mehr zu rechnen ist. Ist die Anlage seit mindestens zwei Jahren nicht mehr genutzt worden, so ist zu vermuten, daß auch in Zukunft ein bestimmungsgemäßer Gebrauch nicht stattfinden wird.

§ 8

Wegnahmerecht

(1) Der Eigentümer der Anlage ist berechtigt, die Anlage vom Grundstück zu trennen und sich anzueignen, wenn das Eigentum an der Anlage nach § 10 auf den Grundstückseigentümer übergegangen ist. Auf das Wegnahmerecht nach Satz 1 ist § 258 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden.

(2) Das Wegnahmerecht nach Absatz 1 ist ausgeschlossen, wenn die Wegnahme für den Eigentümer der Anlage keinen Nutzen hat und diesem vom Grundstückseigentümer der Wert ersetzt wird, den die Anlage zum Zeitpunkt der Wegnahme hat.

§ 9

Entgelt

(1) Der Grundstückseigentümer kann von dem Eigentümer der Anlage für die künftige Nutzung ein Entgelt in der Höhe verlangen, wie es für die Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem in § 3 Abs. 1 bezeichneten Inhalt üblich ist.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 wird fällig, wenn der Grundstückseigentümer der Belastung seines Grundstücks zugestimmt hat. Der Eigentümer der Anlage kann im Falle einer nach Absatz 1 geforderten einmaligen Zahlung eine zinslose Stundung der

Hälfte des zu zahlenden Betrages auf zwei Jahre verlangen.

§ 10

Eigentumsübergang

(1) Das Eigentum an der Anlage geht spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 1996 auf den Grundstückseigentümer über. Die Anlage wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen die daraus begründeten Rechte. Satz 3 ist auf den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit und das Wegnahmerecht nicht anzuwenden.

(2) Die in Absatz 1 bestimmte Rechtsfolge tritt auch ein, wenn

1. eine Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 1 in das Grundbuch eingetragen wird,
2. der Eigentümer der Anlage erklärt hat, daß er den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit nicht geltend macht, oder sechs Monate nach Aufforderung des Grundstückseigentümers gemäß § 5 Satz 1 Nr. 3 fruchtlos verstrichen sind oder
3. der Grundstückseigentümer gegenüber dem Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit Einreden nach § 5 geltend gemacht und der Eigentümer der Anlage nicht binnen einer Frist von sechs Monaten nach schriftlicher Zurückweisung seines Begehrens Klage erhoben hat oder durch rechtskräftiges Urteil festgestellt worden ist, daß ein Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 1 nicht besteht.

(3) Eine Vergütung in Geld kann für den Eigentumsverlust nicht verlangt werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der Eigentümer des Grundstücks die Anlage für eigene Zwecke nutzt. Im Falle des Satzes 2 hat der Grundstückseigentümer dem Eigentümer der Anlage deren Wert im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zu ersetzen.

§ 11

Ersatz der Kosten des Abbruchs der Anlage

(1) Wird eine Dienstbarkeit nach diesem Abschnitt nicht bestellt, so kann der Eigentümer des Grundstücks von dem Eigentümer der Anlage Ersatz der Hälfte der für die Beseitigung erforderlichen Aufwendungen der auf dem Grundstück stehenden Anlage oder Anlagenteile verlangen.

(2) Der Eigentümer des Grundstücks kann den Anspruch nach Absatz 1 erst geltend machen, nachdem er

1. dem Eigentümer der Anlage Gelegenheit gegeben hat, die Anlage zu beseitigen und
2. eine hierfür gesetzte angemessene Frist fruchtlos verstrichen ist.

Der Eigentümer der Anlage kann vom Grundstückseigentümer Ersatz der Hälfte seiner für die Beseiti-

gung der Anlage erforderlichen Aufwendungen verlangen, die ihm nach der Aufforderung zu deren Beseitigung entstanden sind.

(3) Derjenige, von dem Aufwendungsersatz verlangt wird, kann von dem anderen Teil verlangen, daß dieser über die Beseitigung der Anlage Rechenschaft ablegt.

(4) Die Ansprüche aus den Absätzen 1 und 2 verjähren in drei Jahren nach dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes). Die Verjährung wird unterbrochen, wenn ein Rechtsstreit über den Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit rechtshängig wird.

ABSCHNITT 3

Anlagen zur Entwässerung

§ 12

Eigentumsübergang

Das Eigentum an den auf dem Grundstück befindenden Entwässerungsanlagen geht mit dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) auf den Grundstückseigentümer über. Die Anlage wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

§ 13

Entschädigung für den Rechtsverlust

Wer durch den in § 12 bestimmten Eigentumsübergang einen Rechtsverlust erleidet, kann vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung nach § 951 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verlangen. Der Grundstückseigentümer hat nach Satz 1 den Wert zu ersetzen, den die Anlage im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hat.

§ 14

Befristetes Durchleitungsrecht

Die Eigentümer benachbarter Grundstücke können vom Grundstückseigentümer verlangen, daß dieser die Entwässerung ihrer Grundstücke durch eine am (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) vorhandene Drainage- oder andere Leitung über sein Grundstück bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 duldet.

[ABSCHNITT 4

Bauliche Anlagen

§ 15

Ansprüche der Beteiligten

(1) Sind die Meliorationsanlagen nach Art oder Größe so beschaffen, daß

1. sie den Grundstückseigentümer von Besitz und Nutzung seines Grundstücks ausschließen oder
2. die Fläche, die für die Nutzung der Anlage nicht erforderlich ist, für den Grundstückseigentümer baulich oder wirtschaftlich nicht nutzbar ist,

kann der Ankauf des Grundstücks durch den Eigentümer der Anlage nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verlangt werden. Jeder der Beteiligten (Grundstückseigentümer und Anlageneigentümer) ist zur Ausübung des Anspruchs berechtigt.

(2) Der Kaufpreis ist nach dem vollen Verkehrswert des Grundstücks zu bestimmen.

(3) Der Eigentümer der Anlage kann vom Grundstückseigentümer im Falle des Ankaufs des Grundstücks eine zinslose Stundung der Hälfte des Kaufpreises für fünf Jahre verlangen.

(4) Ist ein alsbaldiger Abbruch der Anlage zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich und zu erwarten, so kann der Eigentümer der Anlage, wenn er das Grundstück nach Absatz 1 ankauft, vom Kaufpreis die Hälfte der Abbruchkosten abziehen. Der Kaufpreis ist jedoch mindestens nach dem in § 19 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes genannten Entschädigungswert zu bemessen. Lehnt der Grundstückseigentümer den Ankauf des Grundstücks aus den in § 29 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes genannten Gründen ab, so stehen ihm die in § 11 bestimmten Ansprüche zu. Rechte aus dem Anlageneigentum können nicht mehr geltend gemacht werden. Mit dem Abbruch erlischt das selbständige Eigentum an der Anlage.]

ABSCHNITT 5

Offene Gewässer

§ 16

Eigentumsbestimmung nach den Wassergesetzen

Die Bestimmungen in den Abschnitten 2 bis 4 sind auf offene Gewässer nicht anzuwenden. Die landesgesetzlichen Regelungen über das Eigentum an oberirdischen Gewässern bleiben unberührt.

ABSCHNITT 6

Schlußbestimmung

§ 17

Verhältnis zu anderen Bestimmungen

(1) Ansprüche nach diesem Gesetz können nicht geltend gemacht werden, soweit im Wege der Flurberreinigung eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt.

(2) Die Regelungen über die Begründung von Mitgliedschaften in Wasser- und Bodenverbänden und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen bleiben unberührt.

Artikel 5

Änderung des Bundeskleingartengesetzes

Nach § 20a des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 4 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1125), wird folgender § 20b eingefügt:

„§ 20b

Sonderregelungen für Zwischenpachtverhältnisse im Beitrittsgebiet

Auf Zwischenpachtverträge über Grundstücke in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, die innerhalb von Kleingartenanlagen genutzt werden, sind die §§ 8 bis 10 und § 19 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entsprechend anzuwenden.“

Artikel 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am [1. Januar 1995] in Kraft.

Begründung**ERSTER TEIL****Allgemeine Begründung****A. Grundlagen der Schuldrechtsanpassung**

Die Bestimmungen des Bodenrechts der DDR waren durch den instrumentellen Charakter des Rechts in einer sozialistischen Planwirtschaft geprägt. Das Recht insgesamt diente der Erfüllung staatlicher Pläne. Grund und Boden waren entsprechend den politischen Zielen der ehemaligen DDR einer sogenannten gesellschaftlichen Nutzung zuzuführen. Dabei nahm das Volkseigentum eine Schlüsselstellung ein. Der Verkehr mit Privatgrundstücken unterlag weitreichenden Restriktionen. Nahezu alle Verfügungen bedurften einer Grundstücksverkehrsgenehmigung. Auch die vertragliche Überlassung von Grundstücken zur Nutzung wurde weitgehend durch Genehmigungserfordernisse oder gesetzlich vorgesehene staatliche Zuweisungsentscheidungen gelenkt. Dies führte im Ergebnis dazu, daß der Erwerb eines Grundstücks zur Verwirklichung der beabsichtigten Nutzung im Regelfall nicht erforderlich war. Es kam vielmehr entscheidend auf die Erlangung der Nutzungsbefugnis an, deren Einräumung (meist) staatlich kontrolliert wurde.

Bei den Verhandlungen zum Einigungsvertrag sind die auf das sozialistische Wirtschaftssystem zugeschnittenen Bodennutzungsverhältnisse vorgefunden worden. Die infolge der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse angezeigte Anpassung konnte in der Kürze der Zeit schon wegen vieler Unklarheiten im tatsächlichen Bereich nicht geleistet werden. Es waren daher weitgehend nur vorläufige Regelungen getroffen worden.

Die Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die nach dem Recht der DDR durch Entscheidung staatlicher Stellen förmlich (durch Bestellung von Nutzungsrechten oder Übertragung von Rechtsträgerschaften) zur Bebauung zugewiesen worden sind, sollen durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (im folgenden: BGB) angepaßt werden.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (Artikel 1) soll nunmehr nach dem Recht der DDR begründete Vertragsverhältnisse verschiedenster Art (Miet-, Pacht-, Überlassungs- und andere Nutzungsverträge), die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigten, in BGB-konformer Rechtsgestaltungen überführen. Daneben sollen in drei weiteren Gesetzen (Artikel 2 bis 4) die fortbestehenden Nutzungsrechte an Grundstücken zu Erholungszwecken sowie das Eigentum landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften an Anpflanzungen und die Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen geregelt werden.

1. Notwendigkeit eines gesetzlichen Interessenausgleichs

Die Vertragsverhältnisse sind unter den rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen einer sozialistischen Planwirtschaft begründet worden. Die Rahmenbedingungen haben sich mit der Wiedervereinigung grundlegend geändert. Daher ist ein Interessenausgleich zwischen den Nutzern und den Grundstückseigentümern erforderlich; dies gilt insbesondere bei den langfristigen, gar nicht oder nur eingeschränkt kündbaren Verträgen. Eine Anpassung der Verträge ist im einzelnen aus den folgenden Gründen geboten:

- a) Die Verträge sind meist nicht durch freie Vereinbarung zwischen den Beteiligten zustande gekommen; eine privatautonome Gestaltung war nur sehr eingeschränkt möglich.
 - In vielen Fällen wurden die Verträge durch staatliche Verwalter ohne oder gegen den Willen des Grundstückseigentümers abgeschlossen.
 - Nach den Vorschriften über die Wohnraum- und Gewerberaumlenkung waren die Grundstückseigentümer nach der staatlichen Zuweisungsentscheidung zum Abschluß von Miet- und Pachtverträgen verpflichtet (gesetzlicher Kontrahierungszwang).
 - Im übrigen waren die Konditionen der Verträge durch Gesetz und Verwaltungsvorschriften vorgeschrieben; die Beteiligten konnten den Vertragsinhalt weitgehend nicht frei aushandeln.
- b) Die Entgelte waren durch Preisvorschriften gesetzlich festgelegt, die in der Regel keine Deckung der Kosten und erst recht keine Verzinsung der Bodennutzung ermöglichten. Unter marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus den alten Verträgen nunmehr ein grobes Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung. Hier muß eine stufenweise Anhebung der Entgelte auf ein marktübliches Niveau ermöglicht werden.
- c) Beim Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers ist eine Anpassung in zwei Richtungen erforderlich:
 - Nach dem Recht der DDR konnten z. B. die Nutzungsverträge zur Erholung nur unter ganz engen Voraussetzungen beendet werden.

So konnte der Grundstückseigentümer, wenn der Nutzer das Grundstück mit einem Wochenendhaus oder einer Garage bebaut hatte, das Vertragsverhältnis auch bei gleichartigem Eigenbedarf nicht kündigen. Nur im Fall dringenden Eigenbedarfs (z. B. der beabsichtigten Errichtung eines Eigenheimes) war eine Auflö-

sung des Vertrages durch gerichtliche Entscheidung möglich.

In diesen Fällen muß nach einer Übergangszeit, in der dem Nutzer ein Bestandsschutz zu gewähren ist, eine Kündigung durch den Eigentümer zulässig sein. Der Eigentümer kann nicht auf Dauer von der Ausübung seiner Rechte ausgeschlossen bleiben.

- Auf der anderen Seite sahen viele Pacht- und Nutzungsverträge, vor allem im gewerblichen Bereich, eine kurzfristige Kündigung vor. Die vertragliche Regelung hatte jedoch praktisch keine Bedeutung. Kündigungen wurden in der Regel nicht ausgesprochen, weil für die privaten Eigentümer Kontrahierungszwang bestand (hier wurde die vertragliche Regelung durch die öffentlich-rechtliche Zuweisung überlagert) und die staatlichen Stellen meist kein Interesse an der Beendigung des Vertragsverhältnisses hatten.

Viele Kleingewerbetreibende errichteten in der DDR auf vertraglich überlassenen Grundstücken Betriebsgebäude. Ein Interesse an der Auflösung solcher Vertragsverhältnisse gab es für den Grundstückseigentümer regelmäßig nicht, da er auch durch anderweitige Überlassung kein höheres Entgelt erzielen konnte. Die Beteiligten paßten ihr Verhalten diesen Umständen an. Häufig wurden erhebliche bauliche Investitionen vorgenommen, obwohl das Vertragsverhältnis kurzfristig durch Kündigung hätte beendet werden können.

Unter den veränderten Verhältnissen werden — insbesondere nach einer Veräußerung des Grundstücks — nunmehr oft Kündigungen ausgesprochen, wodurch dem Nutzer seine bauliche Investition und häufig auch seine Betriebsgrundlage entzogen werden. In diesen Fällen bedarf es einer mittelfristigen Sicherung der Investition, indem für das Vertragsverhältnis Bestandsschutz gewährt wird.

2. Abgrenzung zur Sachenrechtsbereinigung

In den vorstehend genannten Fällen kommt allerdings eine Verdinglichung des Besitzes des Nutzers nach den Grundsätzen der Sachenrechtsbereinigung nicht in Betracht.

Bei der Sachenrechtsbereinigung geht es um eine rechtliche Regelung für die mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte Bebauung fremder Grundstücke aufgrund dinglicher Nutzungsrechte und — bei den Konsum- und Handwerksgenossenschaften — aufgrund sog. Rechtsträgerschaften. Zwar werden in der Sachenrechtsbereinigung auch die sog. „hängenden“ Fälle erfaßt, bei denen nach dem Recht der DDR die Bestellung eines Nutzungsrechts vorgesehen war, aber ausblieb. Bei korrektem Vorgehen der Behörden und der Vorstände der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften hätten indessen solche Rechte an den Grundstücken bestellt werden müssen. In der Praxis wurden diese rechtlichen Vorgaben allerdings

sehr oft nicht eingehalten; insoweit hat es in weiten Bereichen willkürliches behördliches Handeln gegeben. Für diese Fälle erweist sich eine Anknüpfung der gesetzlichen Neuregelung an die vorgefundenen Rechtsformen als ungeeignet, da sonst Zufälligkeiten der Verwaltungspraxis in der DDR zum Maßstab eines Interessenausgleichs durch den Bundesgesetzgeber gemacht würden.

Bei der Bereinigung der schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisse finden wir hingegen vertragliche Regelungen vor. Eine Gleichstellung dieser Nutzungen mit den „hängenden“ Fällen ist nicht möglich, da eine Bestellung von Nutzungsrechten für Nutzungen auf der Grundlage solcher Verträge nach dem Recht der DDR gerade nicht vorgesehen war. Die unterschiedliche rechtliche Gestaltung beruht nicht auf willkürlichem Verwaltungshandeln, sondern auf verschiedenen, an die Eigenart der jeweiligen Nutzung anknüpfenden rechtlichen Regelungen. Insoweit kann deswegen auch nicht von einer dinglichen Belastung des Grundstücks durch ein Nutzungsrecht oder von einer vergleichbaren, durch Verwaltungshandeln begründeten Nutzungsbefugnis ausgegangen werden.

Die Beteiligung des Nutzers am Bodenwert, die im Teilungsmodell der Sachenrechtsbereinigung zum Ausdruck kommt, gründet sich gerade darauf, daß das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht oder einer diesem gleichzustellenden Nutzungsbefugnis belastet in den Geltungsbereich des Grundgesetzes gekommen ist. Dies trifft auf Miet-, Pacht- und andere Nutzungsverträge nicht zu.

Im Einigungsvertrag ist dementsprechend bereits eine unterschiedliche Behandlung für die in dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz erfaßten und die hier geregelten Sachverhalte angelegt worden. Ausgangspunkt für die Sachenrechtsbereinigung ist der Anpassungsvorbehalt für die dinglichen Nutzungsrechte (Artikel 233 § 3 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche — im folgenden: EGBGB). Für die schuldrechtlichen Verträge sieht der Einigungsvertrag die Anwendung der Bestimmungen des Schuldrechts im BGB vor; für die Nutzungen zur Erholung nach §§ 312ff. des Zivilgesetzbuchs der DDR (im folgenden: ZGB) ist ein entsprechender gesetzlicher Vorbehalt für abweichende Regelungen im Abschnitt zum Recht der Schuldverhältnisse eingestellt worden (Artikel 232 § 4 Abs. 1 Satz 2 EGBGB).

B. Gegenstände des Schuldrechtsänderungsgesetzes

Das Schuldrechtsänderungsgesetz soll Bestimmungen zu schuldrechtlichen Nutzungsverhältnissen an Grundstücken (Artikel 1), den zu Erholungszwecken verliehenen Nutzungsrechten (Artikel 2) sowie dem selbständigen Eigentum landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften an Anpflanzungen (Artikel 3) und den Rechtsverhältnissen an Meliorationsanlagen (Artikel 4) treffen.

1. Schuldrechtsanpassungsgesetz

Der Entwurf erfaßt drei Gruppen der vertraglichen Grundstücksnutzung:

a) Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken

Die Nutzung von Grundstücken zu persönlichen Zwecken erfolgte in der DDR nach den Vorschriften über die vertragliche Nutzung von Grundstücken zur Erholung gemäß §§ 312 ff. ZGB. Mit diesen Verträgen wurden Bürgern Bodenflächen zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen. Die Nutzungsberechtigten waren meist aufgrund vertraglicher Vereinbarung befugt, auf dem Grundstück eine zweckentsprechende Baulichkeit zu errichten (Datsche, Laube, Hobbyraum, Garage u. a.). Diese Freizeitgrundstücke waren für viele Bürger erschwinglich und gewährten einen begrenzten Freiraum zur individuellen Lebensgestaltung. Ihnen kam insoweit ein hoher sozialer Stellenwert zu. Nach Schätzungen verfügten ca. 53 % aller Haushalte in der DDR über ein solches Grundstück. Auszuklammern sind hiervon ca. 785 000 Parzellen in Kleingartenanlagen, für die schon seit dem 3. Oktober 1990 die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes gelten (Artikel 232 § 4 Abs. 3 EGBGB). Im Rahmen der Schuldrechtsanpassung werden mithin etwa 1 Million Verträge an die Vorschriften des BGB anzupassen sein. Die Bedeutung der Erholungsgrundstücke wird in den neuen Bundesländern voraussichtlich erst abnehmen, wenn dort vergleichbare Lebensverhältnisse hergestellt sind.

Die bis zum Inkrafttreten des ZGB zu persönlichen Zwecken abgeschlossenen Pachtverträge wurden gemäß § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum ZGB (im folgenden EGZGB) den vorgenannten Regelungen unterstellt.

In bezug auf die nach § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. Nr. 100 S. 615) unter staatliche Verwaltung gestellten Grundstücke, die in den alten Bundesländern und in West-Berlin lebenden Eigentümern gehörten, wurden bis zum Inkrafttreten des ZGB hauptsächlich im Berliner Umland sog. Überlassungsverträge abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Verträge nach zentral vorgegebenen Mustern, die eine Überlassung der Grundstücke auf zwanzig oder dreißig Jahre vorsahen; in Einzelfällen wurden den Nutzern die Grundstücke auch auf Lebenszeit überlassen. Der Überlassungsnehmer hatte für diese Zeit eigentümerähnliche Rechte und Pflichten. Die Mehrzahl dieser Verträge betraf zu Freizeit Zwecken genutzte Grundstücke. Sie sind in die Schuldrechtsanpassung einzubeziehen.

b) Überlassungsverträge ohne erhebliche bauliche Investitionen des Nutzers

Überlassungsverträge entsprechend den Ausführungen zu Buchstabe a wurden auch zu Wohnzwecken abgeschlossen. Die Vergabe eines

Grundstücks zu anderen, z. B. gewerblichen Zwecken war möglich; jedoch sind solche Fälle bislang nicht bekannt geworden. Hat der Nutzer auf dem Grundstück ein Gebäude neu errichtet oder eine gleichwertige bauliche Investition vorgenommen, erhält er die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz konzipierten Ansprüche. Andernfalls ist der nach Artikel 232 § 1 EGBGB fortbestehende Überlassungsvertrag in der Schuldrechtsanpassung an die Vorschriften des BGB anzugleichen.

c) Neubau aufgrund von Miet-, Pacht- und anderen Nutzungsverträgen

Nach den Vorschriften der DDR zur Wohnraum- und zur Gewerberaumlenkung konnten Bürgern, Handwerkern und (Klein-)Gewerbetreibenden Gebäude zur Nutzung zugewiesen werden, die für den konkreten Nutzungszweck um- oder ausgebaut werden mußten. Es wurden allerdings auch nicht bewohnbare Gebäude zur Rekonstruktion und im gewerblichen Bereich auch Freiflächen zur Bebauung zugewiesen. Rechtsgrundlage der Nutzung waren aufgrund der staatlichen Zuweisung abzuschließende Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge, deren Inhalt im Streitfall durch den Rat des Kreises festgelegt wurde. Die Bestellung von Nutzungsrechten war in diesen Fällen ausgeschlossen. Hat der Nutzer aufgrund eines solchen Vertrages ein neues Gebäude errichtet oder vergleichbare bauliche Investitionen vorgenommen, soll er jedoch für eine Übergangszeit angemessen geschützt werden.

In die Schuldrechtsanpassung sind die Nutzungen durch Betriebe, die staatliche Aufgaben und staatliche Planaufgaben zu erfüllen hatten — das waren im wesentlichen die volkseigenen Betriebe und sozialistischen Genossenschaften — nicht einzubeziehen. Insoweit gab es keinen Kontrahierungszwang. Der Inhalt der Verträge konnte ausgehandelt werden.

2. Erholungsnutzungsrechtsgesetz

Grundstücke wurden Bürgern zu Erholungszwecken grundsätzlich auf vertraglicher Grundlage zur Verfügung gestellt. Bis zum Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) wurden Pachtverträge, danach Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB abgeschlossen. Die Bestellung von Nutzungsrechten für Bürger war grundsätzlich nur im Bereich des Eigenheimbaus vorgesehen. Das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) ließ jedoch in § 2 Abs. 1 auch die Nutzungsrechtsbestellung für andere, persönlichen Zwecken dienende Gebäude zu. Die (nur für den internen Dienstgebrauch bestimmten) Hinweise und Erläuterungen des Ministeriums der Finanzen zum Nutzungsrechtsgesetz vom 31. Dezember 1986 sahen die Nutzungsrechtsverleihung für Wochenendhäuser dann vor, wenn dies wegen der Größe der Bauwerke zweckmäßiger war.

Diese Nutzungsrechte werden wegen ihrer geringeren sozialen Bedeutung als Teil der Schuldrechtsänderung geregelt, da sie nicht Wohnnutzungen, sondern die von der Sachenrechtsbereinigung ausgeschlossene Freizeitgestaltung betreffen. Sie sind allerdings ihrem dinglichen Charakter entsprechend zu behandeln.

3. Anpflanzungseigentumsgesetz

An Anpflanzungen, die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften im Rahmen ihres gesetzlichen Bodennutzungsrechts auf fremden Grundstücken vorgenommen haben, ist nach § 27 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443 — im folgenden: LPG-Gesetz 1982) vom Eigentum am Boden unabhängiges selbständiges Eigentum entstanden. Dieses Sondereigentum wurde im Einigungsvertrag aufrecht erhalten (Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB). Die Befugnis der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zur Bodennutzung nach § 18 LPG-Gesetz 1982 ist zwischenzeitlich weggefallen. Zwischen Anpflanzungs- und Grundstückseigentümern muß daher ein Interessenausgleich herbeigeführt werden.

4. Meliorationsanlagengesetz

Meliorationsanlagen sind die von den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und den volkseigenen Gütern errichteten Anlagen zur Verbesserung der Bodennutzung. Auch an diesen Anlagen ist nach § 27 LPG-Gesetz 1982 selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum entstanden, das nach Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB fortbesteht. Das der Errichtung der Anlagen meist zugrunde liegende gesetzliche Bodennutzungsrecht aus § 18 LPG-Gesetz 1982 ist indessen mit Wirkung zum 1. Juli 1990 ersatzlos aufgehoben worden, so daß auch hier die Rechtsverhältnisse zwischen Grundstücks- und Anlageneigentümern neu geregelt werden müssen. Das nicht eingetragene und daher aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Eigentum an der Anlage führt zudem derzeit zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Rechtsverkehr mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

C. Gesetzliche Ausgangslage

Mit dem Einigungsvertrag wurde das EGBGB um einen Sechsten Teil ergänzt, der Anpassungsregelungen für die Wiedereinführung des BGB im Beitrittsgebiet enthält.

Für die Schuldverhältnisse wurde entsprechend allgemeinen Grundsätzen in Übergangsregelungen bestimmt, daß

- auf die vor dem Beitritt begründeten Vertragsverhältnisse das bisherige Recht anzuwenden bleibt (Artikel 232 § 1 EGBGB),

- für die Dauerschuldverhältnisse (Miete und Pacht) jedoch vom Beitritt an die Vorschriften des BGB gelten sollen (Artikel 232 §§ 2 und 3 EGBGB).

Für die Miet- und Pachtverträge wurden allerdings Anpassungsregelungen — insbesondere beim Kündigungsschutz — vorgesehen, die später ergänzt worden sind.

Abweichend hiervon wurde für die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung angeordnet, daß insoweit die Regelungen in den §§ 312 ff. ZGB fortgelten. Eine Anpassung durch besonderes Gesetz blieb vorbehalten (Artikel 232 § 4 Abs. 1 EGBGB).

Der Einigungsvertrag hat die zu persönlichen Zwecken verliehenen Nutzungsrechte (Artikel 233 § 3 Abs. 1 EGBGB) sowie das Eigentum an Anpflanzungen und Meliorationsanlagen (vgl. dazu Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB) aufrechterhalten.

Nach dem Beitritt wurde festgestellt, daß in der DDR in vielen Fällen Bebauungen fremder Grundstücke ohne die vorgesehene rechtliche Absicherung erfolgt waren. Das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz ordnete zum Schutz der baulichen Investitionen der Nutzer einen zeitlich befristeten Besitzschutz für alle Fälle an, in denen fremde Grundstücke bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung oder sonst entsprechend den Rechtsvorschriften mit Billigung staatlicher Stellen bebaut worden sind (Artikel 233 § 2 a EGBGB — Moratorium).

Das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz enthält klarstellende Regelungen für Überlassungsverträge. Die Wirksamkeit der von den staatlichen Verwaltern geschlossenen Verträge wird gesetzlich festgeschrieben (Artikel 232 § 1 a EGBGB). Es wird auch bestimmt, daß der Anpassungsvorbehalt in Artikel 232 § 4 Abs. 1 EGBGB sich auf alle vor dem 1. Januar 1976 geschlossenen Verträge erstreckt, durch die land- oder forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zum Zwecke der nicht gewerblichen kleingärtnerischen Bewirtschaftung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen worden sind (Artikel 232 § 4 Abs. 4 EGBGB).

Weiter können nach dem Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB vom Grundstückseigentümer bis zum 31. Dezember 1994 nur gekündigt werden, wenn der Nutzer sich in Zahlungsverzug befindet (Artikel 232 § 4 a Abs. 1 EGBGB).

Infolge der Aufhebung des gesetzlichen Bodennutzungsrechts der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften war zweifelhaft geworden, ob die von diesen Genossenschaften mit Dritten abgeschlossenen Bodennutzungsverträge weiterhin ein Besitzrecht gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks begründeten. Das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz gibt dem Nutzer hier ein bis zum 31. Dezember 1994 befristetes gesetzliches Besitzrecht (Artikel 232 § 4 a Abs. 2 und 3 EGBGB).

D. Grundsätze (Eckwerte) für die Schuldrechtsanpassung

Die Nutzungen von Grundstücken nach den §§ 312 ff. ZGB sowie die durch das Moratorium geschützten Bebauungen, soweit diese auf miet- oder pachtvertraglicher Basis erfolgten, sind nunmehr in BGB-konforme Rechtsformen zu überführen.

Der Entwurf geht dabei von folgenden Eckwerten aus:

1. Fortbestand der vertraglichen Bindung unter Anpassung der Vertragsinhalte

Trotz des weitgehenden Abschluß- und Inhaltszwangs ist eine Anerkennung der schuldrechtlichen Bindungen zwischen den Vertragsparteien unverzichtbar. Andernfalls wären unzählige Rechtsverhältnisse ohne Rechtsgrundlage; die Nutzer hätten jeden Besitzschutz verloren. Es bedarf jedoch der Anpassung der Verträge an die Vorschriften des BGB.

Für die Anpassung der Schuldverhältnisse reicht eine Umwandlung der vorgefundenen Vertragstypen in entsprechende Vertragsformen des BGB nicht aus. Es muß auch der Inhalt der auf den seinerzeitigen gesetzlichen Vorgaben beruhenden vertraglichen Regelungen geändert werden.

In Abschnitt A. wurde bereits ausgeführt, daß diese vertraglichen Bestimmungen — insbesondere in der Frage des Entgelts und der Kündigungsmöglichkeiten — üblichen Vertragsgestaltungen unter marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht entsprechen. Solche Mißverhältnisse sind zudem nicht das Ergebnis freier Vereinbarungen der Parteien, sondern staatlicher Zwangswirtschaft.

In der DDR wurde die Gestaltung der zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse in weitem Umfang nicht durch das Handeln von Privaten, sondern durch Entscheidungen staatlicher Stellen bestimmt.

Im Sachenrecht beruhte die Bestellung von Nutzungsrechten auf öffentlich-rechtlicher Zuweisung. Im Schuldrecht waren im Miet- und Pachtrecht die Entscheidungen zur Wohn- und zur Gewerbertaumlenkung Grundlage für den Vertragsschluß; hier begründete die staatliche Entscheidung einen Kontrahierungszwang.

Im ländlichen Raum konnten die Grundstückseigentümer auf die Gestaltung solcher Verträge in der Regel keinen Einfluß nehmen, da ihre Befugnisse durch das umfassende gesetzliche Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgehoben waren. Die Verträge mit den Nutzern wurden durch die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften abgeschlossen. — Im übrigen ging im Freizeitbereich die staatliche Lenkung nicht ganz so weit wie bei den Nutzungen für Wohn- und für gewerbliche Zwecke. Insoweit bestand bis zum 30. Juni 1990 eine Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 Buchstabe m der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73) nur, wenn mit dem Vertragsabschluß auch selbständiges Eigen-

tum an einer Baulichkeit auf einen neuen Nutzer übertragen werden sollte.

2. Typisierte Interessenabwägung nach der Art der jeweiligen Bodennutzung

Diesen Umständen wird eine gesetzliche Anpassung gerecht, die sich nach dem ausrichtet, was redliche Parteien vereinbart hätten, wenn sie die durch den Beitritt eingetretene Veränderung vorausgesehen hätten. Maßstab der Neugestaltung ist mithin ein Kriterium, wie es die Rechtsprechung für die ergänzende Vertragsauslegung zum Schließen von Regelungslücken entwickelt hat (vgl. BGH-Urteil vom 29. April 1982 — III ZR 154/80 = BGHZ 84, 1, 7 und BGH-Urteil vom 1. Februar 1984 — VIII ZR 54/83 = BGHZ 90, 69, 77), das hier allerdings zum Maßstab einer gesetzlichen Regelung gemacht werden muß.

Die Rechtsprechung könnte die Vertragsanpassung nicht durch ergänzende Vertragsauslegung vornehmen. Der Richter kann nur den übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien fortbilden, im Wege der Vertragsauslegung jedoch keine Vertragsergänzung vornehmen, die im Widerspruch zum Vertragsinhalt steht. Eine Lösung dieser Fälle durch Zuwarten auf richterliche Rechtsfortbildung würde im übrigen zu einer großen Rechtsunsicherheit führen und zudem die Gerichte überlasten, auf die dann eine Vielzahl von Prozessen zukäme.

Diese Fälle lassen sich auch nicht befriedigend über die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage lösen. Zwar könnte das Vertrauen auf den Fortbestand der Verhältnisse in der ehemaligen DDR ein gemeinschaftlicher Irrtum der Parteien sein, der zum Wegfall der Geschäftsgrundlage führen könnte. Ein derartiger Irrtum wäre jedoch nicht geschäftsrelevant, wenn die Beteiligten (Grundstückseigentümer und Nutzer) den Vertrag nicht selbst abgeschlossen haben oder unabhängig von ihren Vorstellungen über den Fortbestand der DDR aufgrund staatlichen Zwangs mit diesem Inhalt abschließen mußten.

In den bereits dargestellten Fällen kann es auch nicht verantwortet werden, die Suche nach angemessenen Lösungen allein der Rechtsprechung zu überlassen. Die Beteiligten haben — zumindest auf Seiten des Grundstückseigentümers — die Verträge oft nicht selbst abgeschlossen und sind nicht zuletzt deshalb häufig zerstritten. Es müßte deswegen mit einer großen Zahl von Rechtsstreitigkeiten gerechnet werden. Für die Betroffenen entstünde hierdurch eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Eine gesetzliche Neuregelung der Vertragsanpassung ist daher unverzichtbar.

Das, was redliche Parteien vereinbart hätten, wenn sie die durch die Wiedervereinigung bedingten Veränderungen vorausgesehen hätten, wird man nur dann zum Maßstab der gesetzlichen Regelung machen können, wenn man den für das jeweilige Nutzungsverhältnis typischen Umständen Rechnung trägt. Die Bestimmungen des Gesetzes müssen nach der Art der Nutzung (gewerbliche, Wohn- oder Freizeit Zwecke) sowie dem Umfang etwaiger baulicher Investitionen

des Nutzers Unterscheidungen vorsehen. Dies sind die Kriterien, die den Inhalt frei ausgehandelter Verträge bestimmen.

So werden z. B. bei größeren baulichen Investitionen längere Vertragslaufzeiten vereinbart. Für gewerbliche Nutzungen wird in der Regel ein höheres Entgelt vereinbart als bei Nutzungen zu Wohnzwecken.

a) Besitzschutz für eine Übergangszeit

Für eine Übergangszeit ist dem Nutzer der Besitz zu erhalten (Mindestbestandsschutz). Die Nutzer haben sich unter den damals bestehenden Verhältnissen auf eine in der Regel langfristige Nutzung eingestellt. Neudispositionen bereiten daher im Beitrittsgebiet größere Schwierigkeiten als in den alten Bundesländern, wo Befristungen tatsächlich zur Beendigung der Verträge führen und von Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird. Im Beitrittsgebiet kommen Probleme aufgrund des wirtschaftlichen Umbruchs hinzu; die Suche nach einem neuen Grundstück, auf dem die bisherige Nutzung fortgesetzt werden kann, bereitet deshalb häufig größere Mühen.

Dem Eigentümer werden demgegenüber durch die Anpassung wieder die Befugnisse gegeben, die er sich in solchen Vertragsverhältnissen typischerweise vorbehält. Insoweit kann ihm zugemutet werden, für eine Übergangszeit mit der Ausübung seiner Rechte zu warten, soweit dies aus den oben genannten schutzwürdigen Interessen des Nutzers geboten ist.

Der Bestandsschutz ist jedoch in zwei Richtungen einzuschränken. Zum einen ist ein berechtigter Eigenbedarf des Grundstückseigentümers anzuerkennen. Daneben soll eine vorzeitige Vertragsbeendigung ermöglicht werden, wenn neben dem Interesse des Grundstückseigentümers an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ein benanntes öffentliches Interesse an der alsbaldigen Verwirklichung eines qualifizierten Vorhabens besteht. Vorzug vor den grundsätzlich schutzwürdigen Belangen des Nutzers soll insoweit im Interesse des wirtschaftlichen Aufschwungs in den neuen Bundesländern die Verwendung des Grundstücks zu investiven Zwecken, insbesondere zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, erhalten. Außerdem soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des Grundstücks zur vorzeitigen Vertragsbeendigung berechtigen.

b) Entschädigung für vom Nutzer errichtete Bauwerke

Das vom Nutzer auf einem fremden Grundstück errichtete Bauwerk oder eine von ihm vorgenommene Anpflanzung repräsentieren unter Umständen noch einen erheblichen Wert. Soweit der Nutzer nach dem Recht der DDR im Verhältnis zum Grundstückseigentümer zur Vornahme solcher Investitionen berechtigt war, muß ihm der noch vorhandene Wert bei Vertragsbeendigung grundsätzlich erhalten werden. Denn er hat im Vertrauen

auf den (meist) langfristigen Fortbestand seiner vertraglichen Berechtigung investiert.

Allerdings darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß bereits die vorgesehenen Kündigungsschutzfristen dem Schutz der baulichen Investitionen des Nutzers dienen. Sie orientieren sich an der typisierten Restnutzungsdauer des vom Nutzer errichteten Bauwerks. Nach Ablauf dieser Fristen hat sich die Investition nach der gesetzlichen Wertung amortisiert.

Daher soll bei einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist der Zeitwert des Bauwerks und der Anpflanzungen ersetzt werden. Nach Ablauf dieser Frist soll der Grundstückseigentümer eine Entschädigung nur zahlen müssen, wenn die Investitionen des Nutzers den Verkehrswert des Grundstücks noch erhöhen. Für eine solche Regelung spricht auch, daß die Errichtung eines Bauwerks in der DDR nicht selten ohne oder gegen den Willen des Grundstückseigentümers erfolgte. In solchen Fällen würde ihm der vom Nutzer geschaffene Wert durch eine weitergehende Entschädigungsregelung aufgedrängt.

c) Übergang zur Entgeltlichkeit

Insbesondere die Überlassungsverträge, aber auch andere in der DDR abgeschlossene Nutzungsverträge, sahen eine unentgeltliche Nutzung des Grundstücks vor. Mit Inkrafttreten des Gesetzes ist dem Grundstückseigentümer auch bei solchen Verträgen ein Anspruch auf das für die konkrete Nutzung ortsübliche Entgelt zuzubilligen. Die Preisvorgaben der Zweiten Grundmietenverordnung und der Nutzungsentgeltverordnung sind dabei als Höchstgrenze zu berücksichtigen.

E. Grundzüge des Entwurfs

1. Schuldrechtsanpassungsgesetz

a) Gesetzliche Umwandlung

Auf die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 abgeschlossenen Nutzungsverträge zur Erholung, Freizeitgestaltung und zu anderen persönlichen Zwecken nach §§ 312 ff. ZGB und die Überlassungsverträge sollen vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an grundsätzlich die Bestimmungen des BGB über die Miete und die Pacht anzuwenden sein (§ 6 Abs. 1). Der Entwurf knüpft insoweit an die vorgefundene Art der Bodennutzung an und unterstellt die Nutzungsverhältnisse den Bestimmungen, die auf wirtschaftlich und sozial vergleichbare Vertragsverhältnisse anzuwenden sind. Bei den Miet- und Pachtverträgen bedarf es einer gesetzlichen Umwandlung nicht mehr, nachdem der Einigungsvertrag hier bereits die erforderlichen Überleitungsbestimmungen getroffen hat (Artikel 232 §§ 1 bis 3 EGBGB).

Hat eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft oder eine staatliche Stelle das Grundstück einem Dritten vertraglich zur Nutzung über-

lassen, soll der Grundstückseigentümer in den entsprechenden Vertrag eintreten (§ 8 Abs. 1). Auch hier knüpft der Entwurf an die vorgefundene Grundstücksinanspruchnahme an, indem ein bestehendes Vertragsverhältnis zum Schutz des Nutzers auf den Grundstückseigentümer übergeleitet wird.

War der Nutzer bei Vertragsabschluß unredlich im Sinne des Vermögensgesetzes, soll der Grundstückseigentümer zur Kündigung des Vertrages berechtigt sein (§ 17).

b) Besondere Anpassungsbestimmungen

Aus den bereits oben in Abschnitt D. dargelegten Gründen bedarf es jedoch sozialverträglicher Überleitungsvorschriften, die einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer herbeiführen. Dies gilt insbesondere für die im Rahmen eines Grundstücksnutzungsvertrages wichtigen Fragen der Dauer, des Nutzungsentgelts und der Entschädigung für die vom Nutzer herbeigeführten Werterhöhungen. Der Entwurf knüpft dabei grundsätzlich an die Art der Bodennutzung und den Umfang der vom Nutzer vorgenommenen baulichen Investitionen an.

Die Frage der Entschädigung für die vom Nutzer herbeigeführten Werterhöhungen des Grundstücks bei Vertragsbeendigung ist allerdings für alle Verträge gleich zu behandeln. Soweit die Nutzer nach dem Recht der DDR im Verhältnis zum Grundstückseigentümer zur Errichtung eines Bauwerks berechtigt waren, ist ihr Vertrauen in den Fortbestand der langfristigen Nutzungsmöglichkeit zu schützen. Dies sucht der Entwurf durch Kündigungsschutzfristen zu verwirklichen, deren Länge von der typisierten Restnutzungsdauer des Bauwerks abhängig ist.

Kann der Grundstückseigentümer ausnahmsweise vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist kündigen, soll er dem Nutzer den objektiven Wert des Bauwerks ersetzen (§ 12 Abs. 2). Nach Ablauf der an der typisierten Restnutzungsdauer des Bauwerks orientierten Kündigungsschutzfrist soll der Grundstückseigentümer hingegen zur Leistung von Wertersatz nur verpflichtet sein, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk objektiv noch erhöht ist (§ 12 Abs. 3).

c) Nutzungsverträge zu persönlichen Zwecken

Soweit der Nutzer zur Fruchtziehung berechtigt ist, sind auf diese Verträge die Bestimmungen des Pachtrechts, andernfalls die Vorschriften des Mietrechts anzuwenden.

Der Grundstückseigentümer kann nach Maßgabe der Nutzungsentgeltverordnung die Zahlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts verlangen, auch wenn die Nutzung bislang unentgeltlich erfolgt ist (§ 20 Abs. 2). Ist das ortsübliche Nutzungsentgelt erreicht, kann der Grundstückseigentümer bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist eine Entgeltanpassung verlangen (§ 20 Abs. 3). Danach steht ihm die Möglichkeit der Änderungskündigung offen.

Bis zum 31. Dezember 2002 soll der Grundstückseigentümer den Vertrag grundsätzlich nicht kündigen können (§ 23 Abs. 1). Dieser Kündigungsschutz kann allerdings nicht absolute Geltung haben. Zum einen muß ein berechtigter Eigenbedarf des Grundstückseigentümers gegenüber der Erholungsnutzung anerkannt werden, zum anderen darf diese Nutzung nicht besonderen Interessen der Allgemeinheit in den neuen Bundesländern entgegenstehen. Die Abwägung der gegenseitigen Interessen führt zu einem System abgestufter Kündigungsgründe (§ 23). Bis zum 31. Dezember 1995 soll der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen können, wenn er das Grundstück zu Wohnzwecken benötigt und ihm ein weiteres Zuwarten nicht zumutbar ist (§ 23 Abs. 2). In den darauf folgenden sieben Jahren soll er kündigen können, wenn er das Grundstück zu Wohnzwecken benötigt oder ein überwiegendes Erholungsinteresse des Grundstückseigentümers vorliegt (§ 23 Abs. 3 Nr. 1 und 2). Im Interesse des Aufschwungs in den neuen Bundesländern soll vom 1. Januar 1996 an eine Kündigung auch zulässig sein, wenn der Grundstückseigentümer investive Zwecke (Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum) verfolgt oder das Grundstück einer anderen bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung zuführen will (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 und 4). Vom 1. Januar 2003 an sollen die allgemeinen Kündigungsbestimmungen des Miet- und Pachtrechts gelten.

Wohnt der Nutzer dauernd in einem Wochenendhaus, kann er der Kündigung des Grundstückseigentümers widersprechen, wenn ein Härtefall vorliegt (§ 24 Abs. 1). Zum Schutz vor Umgehungen soll bei dauernd bewohnten Wochenendhäusern eine Kündigung des Grundstückseigentümers innerhalb der ersten zwei Jahre nach rechtsgeschäftlichem Erwerb des Grundstücks ausgeschlossen sein (§ 24 Abs. 2).

Sonderbestimmungen zu Voraussetzungen und Wirkungen von Kündigungen sieht der Entwurf für komplexe Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sowie Garagengemeinschaften vor (§§ 29 bis 33).

Vom Nutzer vorgenommene Anpflanzungen sollen nach den gleichen Grundsätzen entschädigt werden wie Bauwerke (§ 27).

d) Überlassungsverträge

Überlassungsverträge werden als unbefristete Verträge fortgesetzt (§ 34 Satz 1, § 42 Abs. 1). Die vertraglich festgelegte Laufzeit soll durch Sonderregelungen zur Kündigung ersetzt werden.

Bei Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken richtet sich die Höhe des Mietzinses nach den in den neuen Bundesländern geltenden Preisbestimmungen, nach deren Wegfall der Grundstückseigentümer das ortsübliche Entgelt verlangen kann (§ 35).

Überlassungsverträge zu Wohnzwecken sollen vom Grundstückseigentümer bis zum 31. Dezember 1995 nicht gekündigt werden können (§ 38 Abs. 1). Bis zum 31. Dezember 2000 ist eine auf

Eigenbedarf gestützte Kündigung ausgeschlossen, wenn nicht dem Grundstückseigentümer das weitere Zuwarten unzumutbar ist (§ 38 Abs. 2). Diese Frist verlängert sich bis zum 31. Dezember 2010, wenn der Nutzer bis zum Ablauf des 20. Juli 1993 wesentliche bauliche Maßnahmen vorgenommen hat (§ 39). Auch hier soll die Kündigung nach rechtsgeschäftlichem Erwerb für zwei Jahre ausgeschlossen (§ 38 Abs. 3) sein.

e) Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge mit Gebäudeerrichtung

Die vorgesehenen besonderen Schutzbestimmungen sollen nur gelten, wenn der Nutzer im Rahmen eines solchen Vertrages ein neues Gebäude errichtet oder vergleichbare bauliche Investitionen (Rekonstruktion oder Änderung der Zweckbestimmung) vorgenommen hat (§§ 45 und 50).

Dem Grundstückseigentümer soll ein Anspruch auf Zahlung des ortsüblichen Entgelts zugebilligt werden (§ 47 Abs. 1 und § 51 Abs. 1). Zur Erleichterung des Übergangs auf das übliche Entgelt ist eine sechsjährige Eingangsphase vorgesehen (§ 47 Abs. 2). Bei einer Nutzung zu Wohnzwecken bilden die in den neuen Bundesländern geltenden Mietpreisbestimmungen eine Obergrenze (§ 51 Abs. 2).

Kündigungen des Grundstückseigentümers sollen bis zum 31. Dezember 2000 nur zulässig sein, wenn das vom Nutzer errichtete Bauwerk nicht mehr nutzbar ist und mit einer Rekonstruktion durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist (§ 49 Abs. 1 und § 52 Abs. 1). Bis zum 31. Dezember 2005 sollen bei Wohnnutzungen Eigenbedarfskündigungen des Grundstückseigentümers grundsätzlich ausgeschlossen sein; die Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (§ 52 Abs. 2). Bei gewerblicher oder anderer Nutzung ist eine Kündigung des Grundstückseigentümers bis zum 31. Dezember 2005 ausgeschlossen, wenn er nicht ein überwiegendes Eigennutzungsinteresse hat; auch diese Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (§ 49 Abs. 2).

f) Verfahrensvorschriften

Bei Streitigkeiten soll den Beteiligten der schnelle und kostengünstige Weg zum sachnahen Amtsgericht unabhängig vom Wert des Streitgegenstandes offenstehen (§ 55). Um einer Zersplitterung der Rechtsprechung entgegenzuwirken, soll — wie bei Streitigkeiten über Wohnraummietverhältnisse — den Landgerichten als Berufungsgerichten die Möglichkeit zur Herbeiführung eines Rechtsentscheides durch das Oberlandesgericht eröffnet werden (§ 56).

2. Erholungsnutzungsrechtsgesetz

Die Anpassung der zur Errichtung eines Wochenendhauses oder eines anderen persönlichen Zwecken dienenden Bauwerks verliehenen Nutzungsrechte

muß der Verdinglichung dieser Rechte (Artikel 233 § 3 Abs. 2 EGBGB) gerecht werden. Die Umwandlung in ein Schuldverhältnis kommt insoweit nicht in Betracht. Nutzer und Grundstückseigentümer sollen die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen können (§§ 1 und 2). Entsprechend der wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung der Nutzungsart ist abweichend von den Konditionen der Sachenrechtsbereinigung eine Laufzeit von 30 Jahren (§ 6) und ein Erbbauzins von jährlich vier vom Hundert vorgesehen (§ 3). Für die ersten sechs Jahre soll eine Eingangsphase vorgeschaltet werden (§ 5). Auf die Bestellung des Erbbaurechts sollen die Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes Anwendung finden (§ 8).

3. Anpflanzungseigentumsgesetz

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sollen die von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen entsprechend den Bestimmungen des BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden (§ 2). Der Anpflanzungseigentümer erhält vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 3), deren Höhe sich grundsätzlich nach dem Wert der Anpflanzungen im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs richtet (§ 4). Der Grundstückseigentümer soll die Zahlung der Entschädigung abwenden können, indem er den Abschluß eines Pachtvertrages anbietet (§ 5). Ist der Eigentümer der Anpflanzungen auf die weitere Nutzung der Kultur aus betrieblichen Gründen angewiesen, kann er vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines auf die Restnutzungsdauer der Kultur, längstens 15 Jahre, befristeten Pachtvertrages zum ortsüblichen Pachtzins verlangen (§ 6).

4. Meliorationsanlagengesetz

Für die Zukunft soll eine BGB-konforme Regelung dieser Rechtsverhältnisse herbeigeführt werden. Dem Eigentümer einer Bewässerungsanlage wird deren Gebrauchsvorteil durch Begründung einer Dienstbarkeit erhalten (§ 3). Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung der Dienstbarkeit verweigern, wenn die Anlage funktionsunfähig ist oder nicht mehr genutzt wird (§ 5). Der Anlageneigentümer ist zur Zahlung des für eine vergleichbare Dienstbarkeit üblichen Entgelts verpflichtet (§ 9). Das Eigentum an Entwässerungsanlagen soll kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer übergehen (§ 12). Der Wert der Anlage bleibt dem Anlageneigentümer durch einen Entschädigungsanspruch erhalten (§ 13). Er muß die Nutzung der Drainagerohre bis zum 31. Dezember 1999 dulden (§ 14). Hierdurch wird ausreichend Zeit zur Gründung von Wasser- und Bodenverbänden gegeben, die großflächige Entwässerungsmaßnahmen üblicherweise vornehmen. Der Eigentümer besonders großer und damit meist auch werthaltiger Anlagen soll die für den Betrieb der Anlage erforderliche Bodenfläche vom Grundstückseigentümer zum Verkehrswert des Grundstücks ankaufen können (§ 15).

5. Inkrafttreten

Dieses Gesetz soll nicht am Tage nach seiner Verkündung, sondern zu einem gesetzlich bestimmten Zeitpunkt in Kraft treten. Es ist eine Zeit von einigen Monaten erforderlich, damit sich die Beteiligten auf die neue Rechtslage einstellen können.

F. Alternativen

Für die aufgrund Miet- oder Pachtvertrages errichteten Gebäude sowie für die aufgrund Nutzungsvertrages errichteten größeren Wochenendhäuser und Gebäude wäre eine Verdinglichung nach denselben Kriterien wie im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz denkbar. Eine solche Lösung wäre folgerichtig, wenn man sich allein am Gesichtspunkt wirtschaftlicher Gleichbehandlung vergleichbarer baulicher Investitionen auf fremden Grundstücken orientieren könnte.

Eine Verdinglichung mit einer Beteiligung des Nutzers an dem nach dem Beitritt entstandenen Bodenwert ist — wie bereits unter A. 2 ausgeführt — aus der beim Beitritt vorgefundenen Belastung durch ein dingliches Nutzungsrecht oder aus einer vergleichbaren, durch Verwaltungshandeln begründeten Nutzungsbefugnis zu begründen, die bei ordnungsgemäßem Vorgehen zur Absicherung der Bebauung durch Nutzungsrechtsbestellung hätte führen müssen.

Eine solche Belastung liegt bei Miet- und Pachtverträgen und den Verträgen nach §§ 312 ff. ZGB nicht vor. Hier ist — wie bei den in den alten Ländern abgeschlossenen Miet- und Pachtverträgen — eine Beteiligung des Nutzers am Bodenwert nach der in der DDR geschaffenen Vertragslage nicht vorgesehen gewesen und damit eine Verdinglichung nicht begründet.

G. Kosten

Nach dem Entwurf werden die in der DDR begründeten Nutzungsverhältnisse kraft Gesetzes in BGB-konforme Miet- und Pachtverträge umgewandelt. Die gesetzliche Anpassung läßt keine Kosten entstehen.

Soweit nach Artikel 2 Erbbaurechte bestellt werden, kann unter Umständen im notariellen Vermittlungsverfahren und im gerichtlichen Vertragsverfahren Prozeßkostenhilfe zu bewilligen sein. Die Kosten können nicht abgeschätzt werden, da die Zahl der verliehenen Nutzungsrechte nicht bekannt ist.

H. Auswirkungen auf das Preisniveau

Der Entwurf trifft dort Regelungen zu den Nutzungsentgelten, wo weder die Grundmieten- noch die Nutzungsentgeltverordnung einschlägig ist. Die hiernach zu zahlenden Entgelte liegen infolge langer Eingangsphasen unter dem marktüblichen Niveau. Dies dürfte sich im Einzelfall auf das Miet- und Pachtzinsniveau eher preisdämpfend als preisstei-

gernd auswirken. Die Folgen der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung sind allerdings insoweit nicht exakt bestimmbar. Gemessen an den Gesamtkosten der Miet- und Pachtverhältnisse dürften die Preisbelastungen bzw. -entlastungen so gering sein, daß sich daraus keine Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, ergeben. Dasselbe gilt für die zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechte, zumal die anfallenden Kosten kaum zu Nachfrageveränderungen führen dürften, die preisliche Auswirkungen haben könnten.

I. Gesetzgebungsbefugnis, Zustimmungsbefähigung

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 des Grundgesetzes. Der Entwurf trifft Regelungen auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts.

Das Gesetz ist zustimmungsbedürftig. Es verweist in Artikel 1 § 20 Abs. 2 auf die Nutzungsentgeltverordnung, die in § 7 Regelungen zum Verwaltungsverfahren trifft (Artikel 84 GG).

ZWEITER TEIL

Einzelbegründung

ZU ARTIKEL 1

Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz — SchuldRAnpG)

ZU KAPITEL 1

Allgemeine Vorschriften

ZU ABSCHNITT 1

Anwendungsbereich

Zu § 1

Betroffene Rechtsverhältnisse

§ 1 definiert den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bezeichnet die betroffenen Grundstücke und die anzupassenden Nutzungsverhältnisse. Gegenstand des Gesetzes sind nur Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die im Beitrittsgebiet liegen. Auf Grundstücke in den alten Bundesländern ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht anwendbar. Die betroffenen Nutzungsverhältnisse werden in Fallgruppen abschließend aufgezählt:

Zu Nummer 1

Nummer 1 erfaßt die vertraglichen Nutzungen von Grundstücken zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken. Diese Verträge bilden nach ihrer Anzahl den Kernbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Etwa 53 % aller Haushalte in der DDR waren nach dortigen Schätzungen im Besitz eines solchen Erholungsgrundstücks (vgl. Heuer, Grundzüge des Bodenrechts der DDR 1949 bis 1990, S. 48). Berücksichtigt man dabei, daß hiervon 785 000 Parzellen innerhalb von Kleingartenanlagen genutzt werden (Rohde u. a., Bodenrecht, 1989, S. 225), für die bereits seit dem 3. Oktober 1990 das Bundeskleingartengesetz gilt (Artikel 232 § 4 Abs. 3 EGBGB), bestehen noch etwa 1 Mio. Vertragsverhältnisse, die das Schuldrechtsanpassungsgesetz an die Vorschriften des BGB anzupassen hat.

Nutzungsvereinbarungen über Grundstücke zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken sind in der DDR bis zum 31. Dezember 1975 auf der Grundlage der Bestimmungen des fortgeltenden BGB als Miet- oder Pachtverträge geschlossen worden. Das am 1. Januar 1976 in Kraft getretene ZGB sah für Nutzungsverträge über Grundstücke zu persönlichen Zwecken vom Miet- und Pachtrecht wesentlich abweichende Bestimmungen vor, die in einem eigenen Kapitel zusammengefaßt waren (§§ 312ff. ZGB). Der Inhalt dieser Verträge war weitgehend typisiert. Individuelle Vereinbarungen, die nach dem ZGB zulässig waren (§ 45 Abs. 3 ZGB), sind nur selten getroffen worden.

Auf die bis zum Inkrafttreten des ZGB abgeschlossenen Verträge waren nach § 2 Abs. 2 EGZGB die neuen gesetzlichen Bestimmungen über die persönliche Bodennutzung nach §§ 312ff. ZGB anzuwenden (vgl. dazu BGH-Urteil vom 31. März 1993 — XII ZR 265/91 = Dtz 1993, S. 243). Insoweit beschränkte man sich bei den Verhandlungen über den Einigungsvertrag darauf, Überleitungsvorschriften für Nutzungsverträge über Grundstücke zu persönlichen Zwecken nach §§ 312ff. ZGB zu schaffen. Eine interessengerechte Anpassung dieser Nutzungsverträge konnte im Rahmen der Verhandlungen zum Einigungsvertrag nicht geleistet werden. Wegen der erheblichen sozialen Bedeutung, die diesen Nutzungen in der DDR zukam, ist daher zunächst die Fortgeltung der §§ 312ff. ZGB vorgesehen, eine gesetzliche Anpassung der Verträge aber vorbehalten worden (Artikel 232 § 4 EGBGB).

Die Tragweite der Überleitungsvorschrift war wegen des langfristig enteignenden Charakters der §§ 312ff. ZGB alsbald umstritten.

Das Bezirksgericht Frankfurt/Oder (Urteil vom 18. September 1991 — 12 S 25/91 = ZOV 1991, S. 91) wendete z. B. auf einen vor Inkrafttreten des ZGB abgeschlossenen Grundstückspachtvertrag zu persönlichen Zwecken die Bestimmungen des BGB an.

Deshalb stellt der Entwurf in Nummer 1 zur Bestimmung des Anwendungsbereichs nicht auf bestimmte Vertragstypen, sondern auf den im Vertrag vereinbarten Nutzungszweck ab. Hierdurch soll sichergestellt

werden, daß alle in der DDR abgeschlossenen Nutzungsverträge zu persönlichen Zwecken unabhängig davon, ob es sich um einen Nutzungsvertrag nach §§ 312ff. ZGB handelt, in die Schuldrechtsanpassung einbezogen werden.

Unter Nummer 1 fallen zunächst die Nutzungsverträge über land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen, die Bürgern nach dem Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) gemäß §§ 312ff. ZGB zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen worden sind. Der Nutzer war im Rahmen eines solchen Vertrages — im Regelfall gegen Entrichtung eines geringen Entgelts — berechtigt, das Grundstück unter Ausschluß des Eigentümers zu den genannten persönlichen Zwecken zu nutzen, insbesondere Anpflanzungen vorzunehmen und sich den Ertrag anzueignen (§ 313 Abs. 1 ZGB). Meist war er nach dem Inhalt des Vertrages auch berechtigt, eine zweckentsprechende Baulichkeit (Gartenlaube, Wochenendhaus, Bootshaus u. a.) zu errichten (§ 313 Abs. 2 ZGB).

Die Befugnis, auf fremden Grundstücken Garagen und andere persönlichen Zwecken dienende Bauwerke (z. B. einen kleinen Lagerraum oder eine Werkstatt) zu errichten, wurde in der DDR nach Inkrafttreten des ZGB regelmäßig durch Nutzungsvertrag nach §§ 312ff. ZGB eingeräumt.

Wurden Garagen im Zusammenhang mit einer Wohnung vermietet, waren für das Vertragsverhältnis jedoch nicht die §§ 312ff. ZGB, sondern die Bestimmungen über die Wohnungskmiete anzuwenden (vgl. § 129 ZGB).

Unter Nummer 1 fallen auch die sog. Überlassungsverträge, die bis zum Inkrafttreten des ZGB — in Einzelfällen auch danach — über Grundstücke zu persönlichen Zwecken abgeschlossen worden sind.

Nach § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. Nr. 100 S. 615) wurde das im Gebiet der DDR befindliche Vermögen von Personen, die in den alten Bundesländern und in West-Berlin lebten, „in den Schutz und die vorläufige Verwaltung der Organe der Deutschen Demokratischen Republik übernommen“. Die Vermietung und Verpachtung der Objekte begründete für die staatlichen Verwalter hohe Instandhaltungskosten, die reduziert werden sollten. Da ein Verkauf der Grundstücke im Rahmen der vorläufigen Verwaltung nicht möglich war, entwickelte man im Ministerium der Finanzen im Jahre 1963 den sog. Überlassungsvertrag. Mit einem solchen Vertrag wurde ein staatlich verwaltetes Grundstück vom staatlichen Verwalter gegen Leistung eines Geldbetrages für das Grundstück sowie etwa aufstehende Gebäude und gegen Übernahme der öffentlichen Lasten einem anderen zur Nutzung übertragen.

Die Mehrzahl der Überlassungsverträge betraf Freizeitgrundstücke. Mit Überlassungsverträgen wurden jedoch auch Bodenflächen zur Errichtung von Wohn- oder Betriebsgebäuden oder bereits fertiggestellte Gebäude überlassen.

In der Rechtsprechung ist die Wirksamkeit von Überlassungsverträgen angezweifelt worden (vgl. etwa LG Berlin, Urteil vom 31. Juli 1992 — 25 O 30/92 = Neue

Justiz 1992, S. 555). Das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz stellt klar, daß Überlassungsverträge wirksam sind (Artikel 232 § 1 a EGBGB). Ferner wird klargestellt, daß auf die vor dem Inkrafttreten des ZGB abgeschlossenen Überlassungsverträge zu Erholungszwecken die §§ 312 ff. ZGB anzuwenden sind (Artikel 232 § 4 Abs. 4 EGBGB).

Zu Nummer 2

Überlassungsverträge wurden auch zu Wohnzwecken und nicht ausschließlich zu gewerblichen Zwecken abgeschlossen. Hat der Nutzer auf dem überlassenen Grundstück ein Gebäude errichtet oder eine gleichwertige bauliche Investition vorgenommen, soll er nach dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz das Grundstück ankaufen oder vom Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen können. Diese Rechtsposition soll dem Überlassungsnehmer im Sachenrechtsbereinigungsgesetz gewährt werden, weil die Verträge eine — wenn auch unverbindliche — Erwerbsoption nach Ablauf der Vertragszeit vorsahen. Für den Fall der Errichtung eines Neubaus war überdies die Sicherung der baulichen Investition durch Enteignung des Grundstückseigentümers und Verleihung eines Nutzungsrechts für den Nutzer vorgesehen (§ 2 Abs. 2 des Baulandgesetzes vom 15. Juni 1984 — GBl. I Nr. 17 S. 201). Hiervon wurde allerdings nicht durchgängig Gebrauch gemacht. — Für die hier zu regelnden Fälle, in denen der Nutzer keine wesentlichen baulichen Investitionen vorgenommen hat, sondern „nur“ im Haus des Grundstückseigentümers gewohnt hat, gab es keine vergleichbare Bestimmung.

Der Ministerratsbeschluß vom 14. Dezember 1976 sah allerdings vor, daß das staatlich verwaltete Vermögen schrittweise in eine Überschuldung zu führen sei. Hierdurch waren dann nach dem Recht der DDR die Voraussetzungen für eine Überführung dieser Grundstücke in das Volkseigentum gegeben. Eine generelle Enteignung des staatlich verwalteten Grundbesitzes wurde aus politischen Gründen als nicht zweckmäßig erachtet. Dieser Beschluß, der eine geheime Verschlußsache war, war mit dem Recht der DDR nicht vereinbar; die gezielte Herbeiführung der Überschuldung war ein Mißbrauch der staatlichen Verwaltung. Ein Ministerratsbeschluß — der auch nur in Einzelfällen durchgeführt wurde — ist als Grundlage für eine Verdinglichung dieser Rechtsverhältnisse nicht geeignet.

Überlassungsverträge zu anderen als den in Nummer 1 genannten Zwecken bestehen gemäß Artikel 232 § 1 EGBGB mit ihrem bisherigen Inhalt bis zum vereinbarten Vertragsende fort. Eine Vertragsverlängerung ist gegen den Willen des Grundstückseigentümers nicht möglich. Das Vertrauen des Nutzers in die in der DDR erfolgte stillschweigende Verlängerung des Vertrages und damit den Fortbestand seines Besitzes ist jedoch noch für einen Übergangszeitraum zu schützen. Andererseits beschneidet der Inhalt der Überlassungsverträge nahezu alle Rechte der Grundstückseigentümer, insbesondere steht ihnen in aller Regel kein Anspruch auf ein Nutzungsentgelt zu.

Insoweit ist eine Anpassung der nicht in die Sachenrechtsbereinigung einbezogenen Überlassungsverträge erforderlich.

Zu Nummer 3

Auf der Grundlage der Vorschriften über die Wohnraum- (vgl. Verordnung vom 16. Oktober 1985 — GBl. I Nr. 27 S. 301) und Gewerberaumlenkung (vgl. Verordnung vom 6. Februar 1986 — GBl. I Nr. 16 S. 249), die eine erstmalige Vergabe renovierungsbedürftiger Räumlichkeiten zum Zwecke des Um- und Ausbaus vorsahen, wurden über den Wortlaut der Bestimmungen hinaus von staatlichen Stellen auch nicht bewohnbare Gebäude zur Rekonstruktion und im gewerblichen Bereich auch Freiflächen zur Bebauung zugewiesen. Rechtsgrundlage für die Nutzung waren aufgrund der Zuweisung abzuschließende Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträge, deren Inhalt im Streitfall durch die dafür zuständige staatliche Stelle festgelegt wurde.

Wurde aufgrund eines solchen Nutzungsvertrages ein fremdes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, war nach dem Recht der DDR die Bestellung eines Nutzungsrechts grundsätzlich ausgeschlossen. Aus diesem Grunde sollen diese Fälle nicht in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden. Bei Einräumung eines Ankaufsrechts bzw. eines Anspruchs auf Erbbaurechtsbestellung würde solchen Nutzern mehr gegeben, als ihnen nach dem im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung geltenden Recht als Rechtsposition gegenüber dem Grundstückseigentümer zustand. Es bestand insoweit nur ein schuldrechtlicher Nutzungsanspruch.

Eine Ausnahme sieht der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz allerdings in § 2 Abs. 1 Nr. 2 letzter Halbsatz vor. Danach können Handwerker und Gewerbetreibende, die ein volkseigenes Grundstück auf vertraglicher Grundlage bebaut haben, Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen, weil sie nach § 1 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Grundstücke vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157) das von ihnen errichtete Gebäude hätten erwerben können. In diesem Falle hätte ihnen ein Nutzungsrecht an dem damals volkseigenen Grundstück verliehen werden müssen.

Im Hinblick auf die erheblichen baulichen Investitionen ist allerdings ein besonderer Schutz des Nutzers angezeigt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz soll auch auf alle anderen Miet- und Pachtverträge und sonstige Nutzungsverträge anwendbar sein, aufgrund derer der Nutzer bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen ein Gebäude errichtet hat.

Zu Absatz 2

Nutzungsverträge über Grundstücke wurden auch zu dem Zweck abgeschlossen, sie aufgrund weiterer

Nutzungsverträge an einen unmittelbar Nutzungsberechtigten zu geben. Zu nennen sind hier insbesondere die sogenannten Hauptnutzungsverträge, durch die dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (im folgenden: VKSK) vom Rat der Gemeinde/Stadt/des Stadtbezirks das Recht zur Nutzung der übertragenen Bodenfläche im Rahmen der jeweiligen Kleingarten- oder Wochenendhausanlage eingeräumt worden ist. Bodenflächen sind dem VKSK auch durch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften nach § 18 Abs. 2 Satz 2 des LPG-Gesetzes 1982 zur vertraglichen Weitergabe übertragen worden.

Das rechtliche Schicksal dieser Verträge nach dem Beitritt ist offen. Insbesondere steht nicht fest, unter welchen Voraussetzungen diese Verträge gekündigt werden können. Da mit dem Wegfall eines Hauptnutzungsverhältnisses in der Regel auch das hieraus abgeleitete Besitzrecht des unmittelbaren Besitzers erlischt, wären die unmittelbar Nutzungsberechtigten nach Kündigung des Hauptnutzungsverhältnisses zur Herausgabe des Grundstücks an den Eigentümer nach § 985 BGB verpflichtet.

So hat der Bundesgerichtshof (Urteil vom 17. Dezember 1992 — V ZR 254/91 = NJW 1993, S. 859) eine Vindikationsklage eines Eigentümers, dessen Grundstück der Rat des Kreises einer LPG zur Nutzung übertragen und diese an den VKSK weitergegeben hatte, nach Kündigung des zwischen ihm und dem Rat des Kreises abgeschlossenen Vertrags nur deshalb abgewiesen, weil der Bundesgerichtshof ein Besitzrecht des Nutzers nach Artikel 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB angenommen hat.

Absatz 2 ordnet daher an, daß die im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen auf alle Verträge anzuwenden sind, aus denen sich das Besitzrecht des unmittelbar Nutzungsberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer — gegebenenfalls mehrstufig — ableitet. Die Vorschrift entspricht § 4 Abs. 2 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes, nach dem die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf Zwischenpachtverträge anzuwenden sind.

Zu § 2

Nicht einbezogene Rechtsverhältnisse

§ 2 schließt die dort bezeichneten Nutzungsverhältnisse aus dem Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes aus.

Zu Absatz 1

Satz 1 normiert den Vorrang des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz trifft Neuregelungen für die dort bezeichneten Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer und dem Nutzer, der ein fremdes Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen bebaut

hat. Den Interessen des Nutzers, der erhebliche bauliche Investitionen auf fremdem Grund und Boden vorgenommen hat, wird dort grundsätzlich Vorrang vor denen des Grundstückseigentümers eingeräumt. Der Nutzer soll im Regelfall wählen können, ob er das Grundstück ankaufen oder vom Eigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen will. Diese gesetzlichen Ansprüche gehen weit über die im Entwurf für ein Schuldrechtsanpassungsgesetz vorgesehenen Rechtspositionen des Nutzers hinaus. Wenn der Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes eröffnet ist, müssen insoweit die für die subsidiäre Schuldrechtsanpassung vorgeschlagenen Vorschriften zurücktreten. Satz 2 nennt die wichtigsten Fallgruppen, in denen der Nutzer Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen kann. Dies sind Verträge, aufgrund derer Eigenheime errichtet worden sind (Nummer 1), Überlassungsverträge zu Wohnzwecken mit erheblichen baulichen Investitionen des Nutzers (Nummer 2) und Nutzungsverträge über volkseigene Grundstücke, in deren Rahmen Handwerker und Gewerbetreibende in der DDR ein neues Betriebsgebäude errichtet haben (Nummer 3).

Diese Sachverhalte konnten in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden. Zwar liegt in allen Fällen keine dingliche, sondern nur eine vertragliche Nutzungsberechtigung vor. Jedoch war in den genannten Fällen nach dem Recht der DDR die Bestellung eines Nutzungsrechts oder eine vergleichbare dingliche Sicherung vorgesehen, die infolge mangelhaften Verwaltungshandelns ausgeblieben ist. Aus diesem Verhalten der staatlichen Stellen der DDR sollen dem Nutzer, der erhebliche bauliche Investitionen erbracht hat, keine Nachteile erwachsen.

Zu Absatz 2

Wirtschaftseinheiten der DDR, die staatliche Aufgaben und staatliche Planaufgaben zu erfüllen hatten, konnten den Inhalt der untereinander geschlossenen Nutzungsverträge nach Maßgabe des § 71 des Vertragsgesetzes vom 25. März 1982 (GBl. I Nr. 14 S. 293 — im folgenden: VG-DDR) frei gestalten. Es bestand für diese Betriebe — im wesentlichen handelt es sich um volkseigene Betriebe und sozialistische Genossenschaften — kein Kontrahierungszwang, und der Inhalt der Verträge konnte frei ausgehandelt werden. Eine typisierte inhaltliche Anpassung der für den jeweiligen Einzelfall getroffenen Abreden ist insoweit nicht angezeigt.

Auf diese Wirtschaftsverträge ist auch nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland grundsätzlich das VG-DDR weiter anzuwenden (BGH-Urteil vom 14. Oktober 1992 — VIII ZR 91/92 = NJW 1993, S. 259). Die Auslegung der Bestimmungen des VG-DDR hat dabei im Einzelfall gemäß Artikel 4 Abs. 1 des Ersten Staatsvertrages unter Berücksichtigung der Grundsätze einer freiheitlichen, demokratischen, föderativen, rechtsstaatlichen und sozialen

Grundordnung zu erfolgen (BGH-Urteil vom 14. Oktober 1992 — VIII ZR 153/91 = VIZ 1993, S. 70).

Zu Absatz 3

Bereits im Einigungsvertrag ist bestimmt worden, daß auf Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen die besonderen Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes anzuwenden sind (Artikel 232 § 4 Abs. 3 EGBGB); entsprechende Überleitungsvorschriften wurden in § 20a des Bundeskleingartengesetzes für Kleingartenanlagen im Beitrittsgebiet normiert. Satz 1 stellt dies nochmals klar.

Die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sollen nach Satz 2 auch dann zur Anwendung kommen, wenn das Grundstück erst nach Ablauf des 2. Oktober 1990 in eine Kleingartenanlage eingegliedert worden ist. Die Vorschrift hat ebenfalls klarstellenden Charakter.

Auf jeden Vertrag, der die kleingärtnerische Nutzung eines Grundstücks gestattet, sind nach § 1 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes dessen Bestimmungen anzuwenden, wenn die kleingärtnerische Nutzung tatsächlich ausgeübt wird und das Grundstück in einer Kleingartenanlage liegt. Das Bundeskleingartengesetz knüpft mithin an objektive Merkmale (Vertrag, kleingärtnerische Nutzung und Kleingartenanlage) an. Die spätere Eingliederung eines auf vertraglicher Grundlage kleingärtnerisch genutzten Grundstücks in eine solche Anlage führt damit ohne weiteres zur Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes, ohne daß Grundstückseigentümer und Nutzer sich dieses Umstandes bewußt sein müssen.

Zu § 3

Zeitliche Begrenzung

§ 3 stellt klar, daß auf Nutzungsverträge über Grundstücke, die seit dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet abgeschlossen worden sind, unmittelbar die Vorschriften des BGB anzuwenden sind.

Wurden nach Ablauf des 2. Oktober 1990 bei bereits bestehenden Verträgen neue Absprachen getroffen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein völlig neuer Vertrag abgeschlossen (§ 3) oder nur einzelne Punkte des bestehenden Vertrages geändert werden sollten (§ 6 Abs. 2 Satz 1).

So wird im Zweifel von einer Vertragsänderung auszugehen sein, wenn die Beteiligten sich nur über einzelne Punkte (z. B. Nutzungsentgelt) verständigt haben. Anders zu beurteilen sind Vereinbarungen, bei denen die für den alten Vertrag kennzeichnenden Elemente (insbesondere Vertragsdauer, Kündigungsvoraussetzungen und Entschädigung) wesentlich abgeändert werden.

ZU ABSCHNITT 2

Begriffsbestimmungen

Zu § 4

Nutzer

§ 4 bestimmt, wer Nutzer im Sinne des Entwurfs ist. Diese Definition ist erforderlich, weil die nachfolgenden Vorschriften an den Begriff des Nutzers anknüpfen.

Zu Absatz 1

Grundsätzlich ist derjenige Nutzer, dem vertraglich die Befugnis zur Nutzung eines Grundstücks eingeräumt worden ist. Dies wird im Regelfall die natürliche oder juristische Person sein, die den Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen hat. Bei Zwischenpachtverhältnissen (§ 1 Abs. 2) ist auch der Zwischenpächter Nutzer.

Zu Absatz 2

Bodenflächen konnten auch von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzt werden. Außerhalb des VKSK wurden Interessengemeinschaften größere Erholungsflächen insbesondere zur Errichtung von Wochenendhaussiedlungen übergeben. In diesen Gebieten entstanden teilweise komplexe Anlagen mit bis zu 150 Datschen sowie gemeinschaftlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Garagentgemeinschaften unterhielten kleine Reparaturwerkstätten und Autowaschplätze.

Die Nutzer bildeten eine nicht rechtsfähige Gemeinschaft von Bürgern nach §§ 266 bis 273 ZGB. Für diese Bestimmungen hat der Einigungsvertrag keine besonderen Überleitungsvorschriften vorgesehen. Ob die Gemeinschaften insoweit mit Ablauf des 2. Oktober 1990 zu Gesellschaften des bürgerlichen Rechts geworden sind (so etwa Karsten Schmidt in Münchener Kommentar, Sonderband Zivilrecht im Einigungsvertrag, Rdn. 218) oder weiterhin die §§ 266 bis 273 ZGB anzuwenden sind, ist umstritten. Der Entwurf sieht in Satz 1 die gemeinschaftliche Berechtigung aller Mitglieder der Personengemeinschaft als Nutzer vor. Dies entspricht der Rechtslage, wie sie sich aus § 268 Abs. 2 ZGB und § 718 Abs. 1 BGB ergibt.

Satz 2 ordnet im Interesse der Rechtsklarheit an, daß im Verhältnis der Mitglieder zueinander und gegenüber Dritten die Bestimmungen des BGB über die Gesellschaft (§§ 705 bis 740 BGB) anzuwenden sind, wenn die Mitglieder der Personengemeinschaft nichts Abweichendes vereinbart haben.

Zu § 5**Bauwerke**

In Ausübung vertraglicher Nutzungsbefugnisse wurden zahlreiche Grundstücke bebaut. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz muß Regelungen auch für diese Bebauungen treffen. Dabei ist zunächst zu bestimmen, welche Objekte in die Regelung einbezogen werden sollen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den Begriff des Bauwerks als Oberbegriff für Gebäude, Baulichkeiten und Grundstückseinrichtungen. Bauwerke sind alle durch Verwendung von Arbeitskraft und bodenfremdem Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellten Sachen (vgl. RGZ 56, 41, 43). Gebäude sind alle Bauwerke, die durch räumliche Umfriedung Menschen oder Sachen Schutz gewähren (BGH-Urteil vom 22. September 1972 — V ZR 8/72 = DB 1972, S. 2298). Diese müssen zwar nicht notwendig im Boden verankert, aber doch fest mit dem Grund und Boden verbunden sein (vgl. § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB). Ob eine feste Verbindung vorliegt, ist nach der Verkehrsschauung zu beurteilen.

Das ZGB unterschied von den mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäuden (§ 295 Abs. 1 ZGB) die sog. Baulichkeiten (§ 296 Abs. 1 Satz 1, § 313 Abs. 2 ZGB). Dies waren alle baulichen Objekte, die in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichtet wurden und die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen der Bürger dienten. Namentlich erwähnt sind in § 296 Abs. 1 nur Wochenendhäuser. Aber auch kleinere Lauben, Schuppen, Bootshäuser, Garagen u. ä. waren als Baulichkeiten anzusehen. Garagen wurden in § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB ausdrücklich genannt. An den Baulichkeiten bestand unabhängig vom Eigentum an Grund und Boden selbständiges Eigentum (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB), das — im Gegensatz zum selbständigen Gebäudeeigentum (§ 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB) — wie eine bewegliche Sache übertragen werden konnte (§ 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Die insoweit gegenüber Gebäuden erhöhte Verkehrsfähigkeit war gewollt auch in der Vorstellung, daß es sich gegenüber Gebäuden um geringwertigere Objekte handelt. Tatsächlich wurden in Wochenendhäusern aber nicht selten sechsstelligen Beträge investiert.

Zu Absatz 2

Grundstückseinrichtung ist eine Sache, die mit dem Grundstück körperlich verbunden ist und dessen wirtschaftlichem Zweck dient. Absatz 2 nennt die beiden wichtigsten Grundstückseinrichtungen beispielhaft.

ZU ABSCHNITT 3**Grundsätze****ZU UNTERABSCHNITT 1****Durchführung der Schuldrechtsanpassung****Zu § 6****Gesetzliche Umwandlung****Zu Absatz 1**

Absatz 1 enthält die zentrale Bestimmung der Schuldrechtsanpassung. Auf die in § 1 genannten Nutzungsverträge soll vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an grundsätzlich das Miet- oder Pachtrecht des BGB anzuwenden sein.

Die in der DDR abgeschlossenen Nutzungsverträge über Grundstücke sind durch den Einigungsvertrag in Artikel 232 EGBGB übergeleitet worden. Nach Artikel 232 § 1 EGBGB ist für diese Verträge grundsätzlich das bisherige Recht der DDR maßgebend. Für die von der Schuldrechtsanpassung betroffenen Miet- und Pachtverträge sowie die Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB enthalten Artikel 232 §§ 2 bis 4 EGBGB Sondervorschriften.

Die in diesem Entwurf vorgesehene Neuregelung der übergeleiteten Schuldverhältnisse bedeutet einen Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse, der besonderer Rechtfertigung bedarf.

Die Anpassung der Nutzungsverhältnisse zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung, Erholung und Freizeitgestaltung nach §§ 312 ff. ZGB an die Vorschriften des BGB ist bereits im Einigungsvertrag vorbehalten worden (Artikel 232 § 4 Abs. 1 Satz 2 EGBGB). Dieser Regelungsvorbehalt wird durch die Einbeziehung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Rechtsverhältnisse ausgefüllt.

Schon im Jahre 1991 wurde erkennbar, daß die schuld- und sachenrechtlichen Überleitungsbestimmungen des Einigungsvertrages im Bereich des Grundstücksrechts nicht weit genug reichten. Wegen des rechtswidrigen und zum Teil willkürlichen Handelns staatlicher Stellen war es in der DDR zu einer Vielzahl rechtlich nicht gesicherter Bebauungen fremder Grundstücke gekommen, die einer bis zu diesem Zeitpunkt nicht erwarteten umfassenden Bereinigung bedurften. Um den vorgefundenen Besitzstand einstweilen zu schützen, wurde durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz ein sog. Moratorium eingeführt (Artikel 233 § 2a EGBGB). Danach wird der Besitz eines jeden geschützt, der ein fremdes Grundstück bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit Gebäuden oder Anlagen bebaut hat; auch diejenigen erhielten ein bis zum 31. Dezember 1994 befristetes Recht zum Besitz, die ein unter staatlicher Verwaltung stehendes mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück durch einen Überlassungsvertrag erhalten hatten. Eine Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse wurde in Artikel 233 § 2a Abs. 1 Satz 2 EGBGB vorbehalten.

Im wesentlichen sollen diese Rechtsverhältnisse mit dem im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehenen Instrumentarium neu geordnet werden. Die Sachenrechtsbereinigung kann jedoch nur in den Fällen zur Anwendung kommen, in denen das Grundstück als mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet anzusehen und der Nutzer insoweit auch am Bodenwert des Grundstücks beteiligt ist.

Lag hingegen nur eine vertragliche Nutzungsberechtigung vor und war eine dingliche Absicherung der baulichen Investition durch Bestellung eines Nutzungsrechts, Übertragung der Rechtsträgerschaft oder Entstehen selbständigen Gebäudeeigentums im Einzelfall nicht vorgesehen, war das Grundstück nicht als belastet anzusehen. In diesen Fällen kommt nur eine Anpassung der nach Artikel 232 EGBGB übergeleiteten und in Artikel 233 § 2a EGBGB mit einem besonderen Besitzschutz ausgestatteten schuldrechtlichen Vereinbarungen an die Vorschriften des BGB in Betracht.

So ist es zunächst bei den Überlassungsverträgen, mit denen bereits fertiggestellte Gebäude übergeben worden sind, wenn der Nutzer keine erheblichen baulichen Investitionen vorgenommen hat. Eine relevante bauliche Investition liegt nach dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz nur vor, wenn der Nutzer die Wohnfläche des überlassenen Gebäudes durch Aus- oder Umbaumaßnahmen um mehr als 50 % vergrößert hat oder die Summe der von ihm vorgenommenen baulichen Investitionen insgesamt die Hälfte des Gebäudesachwertes überschritten hat (§ 11 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz). In allen übrigen Fällen kommt nur eine Anpassung des Überlassungsvertrages nach den in diesem Entwurf vorgesehenen Bestimmungen in Betracht (§§ 34 ff., § 42).

Ebenfalls von der Sachenrechtsbereinigung nicht erfaßt sind Sachverhalte, in denen der Nutzer aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages ein neues Gebäude errichtet hat. Der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 2 Abs. 1 Nr. 2) klammert diese Fälle aus, weil das Grundstück nicht als dinglich belastet anzusehen ist. Es liegen hier jedoch erhebliche bauliche Investitionen vor, die durch entsprechende Anpassung der Vertragsinhalte zu schützen sind. § 1 Abs. 1 Nr. 3 bezieht solche Sachverhalte in die Schuldrechtsanpassung ein.

Die unkonditionierte Anwendung des Miet- und Pachtrechts wäre jedoch ein übergangsloser Bruch. Wie auch in der Sachenrechtsbereinigung ist zwischen den gegensätzlichen Positionen von Nutzer und Eigentümer zu vermitteln und ein sozialvertraglicher Ausgleich herbeizuführen. Der Entwurf schlägt daher Übergangsvorschriften vor, die unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Nutzungsart typisierte Sonderregelungen insbesondere zu den für solche Dauerschuldverhältnisse wesentlichen Fragen des Nutzungsentgelts, der Vertragsdauer, der Kündigungsmöglichkeiten und einer Entschädigung für Werterhöhungen bei Vertragsbeendigung treffen.

Zu Absatz 2

Die Bestimmungen des Entwurfs treffen Regelungen im Bereich des Schuldrechts. Von den Vorschriften können die Beteiligten durch Vereinbarung abweichen. Satz 1 stellt dies für nach dem Ablauf des 2. Oktober 1990 zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer getroffene Vereinbarungen klar. Soweit sich die Beteiligten nach dem Beitritt bereits auf eine Neuregelung verständigt haben, sind die jeweils für diesen Fall vorgesehenen besonderen Übergangsvorschriften nicht mehr erforderlich. Die Beteiligten werden Abreden getroffen haben, die ihrer jeweiligen Interessenlage gerecht werden. Es besteht kein Anlaß für den Gesetzgeber, in solche frei getroffenen Vereinbarungen einzugreifen.

Anders stellt sich die Sachlage allerdings bei Vereinbarungen dar, die bis zum 2. Oktober 1990 getroffen worden sind. Hier kann gerade nicht davon ausgegangen werden, daß die konkrete vertragliche Regelung dem Willen der Betroffenen gerecht wurde und ihren Interessen entsprach (vgl. dazu Allgemeine Begründung Abschnitt A. 1.). Der Entwurf sieht daher typisierte Übergangsregelungen vor, die sich an dem orientieren, was redliche Parteien vereinbart hätten, wenn sie die durch die Wiedervereinigung bedingte Änderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse vorausgesehen hätten.

Die typisierten Übergangsvorschriften orientieren sich jedoch ausschließlich an den nach Rechtsvorschriften der DDR und der dortigen Praxis üblichen Vertragsinhalten. Es wäre nicht sachgerecht, tatsächlich zwischen den Beteiligten im Einzelfall ausgehandelte Vereinbarungen ebenfalls einer pauschalen Umwandlung zu unterwerfen. Satz 2 sieht daher vor, daß vertragliche Abreden, die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 getroffen wurden, von den jeweiligen Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht berührt werden sollen, wenn sie vom typischen Inhalt eines in vergleichbaren Fällen abgeschlossenen Vertrages abweichen, nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung eines Beteiligten führen und davon ausgegangen werden kann, daß die Beteiligten die Vereinbarung so auch getroffen hätten, wenn sie die Veränderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse vorausgesehen hätten.

Die Regelung gilt nur für Verträge, die unmittelbar zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer abgeschlossen worden sind. Von anderen Vertragschließenden (§ 8) mit dem Nutzer getroffene Vereinbarungen erfaßt Satz 2 nicht. Es sollen nur solche Abreden berücksichtigt werden, die individuellen Charakter haben. Hierunter fallen z. B. Vereinbarungen über Kündigungsmöglichkeiten (die bei Erholungsgrundstücken nach § 312 Abs. 2 Satz 2 ZGB grundsätzlich nicht zulässig waren), Abreden über eine bei Vertragsbeendigung zu entrichtende Entschädigung für Werterhöhungen und die Vereinbarung untypischer Nebenleistungen (z. B. die Verpflichtung, den Grundstückseigentümer zu pflegen). Solche vor dem 3. Oktober 1990 getroffenen Vereinbarungen sind in der DDR von den Beteiligten eingehalten worden. Es besteht kein Grund, über diese Abreden hinwegzugehen, wenn die Interessen der Beteiligten im Einzelfall

angemessene Berücksichtigung gefunden haben und die Vereinbarung auch unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen getroffen worden wäre.

Ob eine unangemessene Benachteiligung eines Beteiligten vorliegt, ist im Einzelfall nach dem Gesamtbild des Vertrages zu beurteilen. Der unbestimmte Rechtsbegriff läßt fallbezogene Wertungen zu und gibt dem Gericht die Möglichkeit zu einer interessengerechten Abwägung.

Besonderer Überleitungsvorschriften bedarf es z. B. nicht, wenn der Nutzungsvertrag zu persönlichen Zwecken abgeschlossen worden ist, der Nutzer kein Bauwerk errichtet hat und nach der vertraglichen Abrede eine Kündigung zum Ende des laufenden Jahres zulässig ist. In solchen Fällen besteht weder Anlaß für einen besonderen Dispositions- oder Investitionsschutz des Nutzers, noch ist der Grundstückseigentümer unangemessen in seinen Rechten eingeschränkt. Vereinbarungen dieser Art sollen mit ihrem ursprünglichen Inhalt Wirksamkeit entfalten.

Zu Absatz 3

Die nach Mustern des Ministeriums der Finanzen abgeschlossenen Überlassungsverträge unterschieden sich in vielen Punkten von Miet- und Pachtverträgen.

Die Verträge sahen eine Laufzeit von zwanzig oder dreißig Jahren vor, wobei sie sich um jeweils weitere zehn Jahre verlängerten, wenn der Vertrag nicht ein Jahr vor Vertragsende gekündigt wurde. In Einzelfällen wurden Grundstücke auch auf Lebenszeit überlassen. Ein Nutzungsentgelt war nicht zu entrichten. Aufwendungen für die Instandhaltung und alle öffentlichen Lasten hatte der Nutzer zu tragen. Der Überlassungsnehmer hatte den durch einen Sachverständigen festgestellten Wert des Grund und Bodens sowie etwaiger Gebäude und baulicher Anlagen auf einem besonderen Konto des staatlichen Verwalters zu „hinterlegen“. Der Betrag wurde verzinslich angelegt, eine Auskehrung der Zinsen an den Überlassungsnehmer war jedoch nicht vorgesehen. Im Ankaufsfall wurde der hinterlegte Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Den Überlassungsnehmern wurde ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Bei Vertragsbeendigung erhielt der Überlassungsnehmer einen Ausgleich für von ihm herbeigeführte Wertverbesserungen. Zur Sicherung dieses Anspruchs konnte eine Sicherungshypothek bestellt werden. Den Überlassungsnehmern ist unverbindlich die Möglichkeit des Grundstückskaufs in Aussicht gestellt worden.

Der Überlassungsvertrag war langfristig auf eine ‚kalte Enteignung‘ der in den alten Bundesländern und West-Berlin lebenden Eigentümer angelegt. Eine Einzelabwägung, wie sie der Entwurf in § 6 Abs. 2 Satz 2 vorsieht, kommt bei diesen Verträgen nicht in Betracht. Der Entwurf muß daher für diese besonderen Verträge positiv bestimmen, in welchen Fragen auf den ursprünglichen Vertragsinhalt zurückgegriffen werden soll (§§ 28, 36, 37, 41). Im übrigen wirken die vertraglichen Vereinbarungen nicht fort.

Zu § 7

Kündigungsschutz durch Moratorium

Zu Absatz 1

Ziel des Entwurfs ist die sozialverträgliche Anpassung bestehender Nutzungsverhältnisse an das BGB. Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes durch Kündigung oder Zeitablauf beendete Verträge sollen grundsätzlich nicht einbezogen werden.

Satz 1 sieht jedoch eine Ausnahme für den Fall vor, daß der Besitz des Nutzers im Hinblick auf die von ihm vorgenommenen baulichen Investitionen bis zum 31. Dezember 1994 nach Artikel 233 § 2a EGBGB geschützt ist. Diese baulichen Investitionen sollen für den Nutzer gesichert werden.

In der Sachenrechtsbereinigung erfolgt die Sicherung durch Einräumung eines Ankaufsrechts bzw. eines Anspruchs auf Bestellung eines Erbbaurechts. Soweit ein dingliches Recht nicht gewährt werden kann, ist dem Nutzer für eine angemessene Übergangszeit ein schuldrechtlich abgesichertes Besitzrecht zuzubilligen. Für diesen Schutz darf das Fortbestehen eines Nutzungsvertrages aber nicht vorausgesetzt werden. Denn es hing weitgehend von Zufälligkeiten ab, welche konkreten Kündigungsfristen vereinbart worden sind.

Satz 1 sieht deshalb vor, daß ordentliche Kündigungen, die der Grundstückseigentümer bis zum Inkrafttreten des Gesetzes ausgesprochen hat, unwirksam sind, wenn dem Nutzer ein Besitzrecht nach Artikel 233 § 2a EGBGB zustand.

Der Nutzer ist jedoch nicht schutzwürdig, wenn er selbst gekündigt hat. Durch seine Kündigung hat er zum Ausdruck gebracht, daß die Fortsetzung des Vertrages für ihn nicht mehr von Interesse ist. Der Entwurf sieht insoweit vor, daß nur eine vom Grundstückseigentümer ausgesprochene Kündigung unwirksam ist.

Die gesetzliche Fortsetzung eines bereits beendeten Vertragsverhältnisses ist auch dann nicht angezeigt, wenn der Vertrag einen festen Endtermin vorsah. Hier haben die Beteiligten ihre Dispositionen an einem konkreten Beendigungstermin orientiert. Es stand fest, daß mit Fristablauf der Vertrag automatisch enden würde. Anders als bei unbefristeten Verträgen bedarf es keiner Erklärung eines Beteiligten über die Vertragsbeendigung. Da die Verlängerung eines solchen Vertrages nur durch einen Neuabschluß möglich war, besteht insoweit kein schutzwürdiges Vertrauen des Nutzers in die Erhaltung seines Besitzstandes.

Der Besitzstand des Nutzers soll nur geschützt werden, wenn er das Grundstück noch nicht geräumt hat. Hat sich der Nutzer hingegen nicht auf seine Schutzrechte nach Artikel 233 § 2a EGBGB berufen, soll nach dem Entwurf das Rechtsverhältnis nicht wieder aufleben. Anderes muß gelten, wenn der Grundstückseigentümer dem Nutzer den Besitz durch verbotene Eigenmacht (§ 858 BGB) entzogen hat (Satz 2).

Wenn in einem Rechtsstreit über die Räumung eines Grundstücks bereits rechtskräftig entschieden wor-

den ist, soll es nach Satz 3 im Interesse des Rechtsfriedens bei der getroffenen Entscheidung bleiben.

Zu Absatz 2

Den Schutz des Absatzes 1 verdient allerdings nur der vertragstreue Nutzer. Es wäre nicht sachgerecht, auch (fristlose) Kündigungen aus wichtigem Grund einzubeziehen, zu denen der Nutzer durch sein Verhalten Anlaß gegeben hat. Als wichtige Gründe werden der vertragswidrige Gebrauch des Grundstücks (§ 553 BGB) und der Zahlungsverzug des Nutzers (§ 554 BGB) genannt. Daneben gibt es auch weitere Gründe, aus denen heraus dem Grundstückseigentümer ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann (§§ 554 a und 242 BGB).

Zu Absatz 3

Für Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB enthält das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz einen mit Absatz 1 vergleichbaren Schutz (Artikel 232 § 4 a Abs. 1 EGBGB). Bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 sollen Kündigungen des Grundstückseigentümers nur bei Zahlungsverzug des Nutzers (§ 554 BGB) zulässig sein. Diese Sonderbestimmung wird durch § 7 nicht berührt.

ZU UNTERABSCHNITT 2

Rechtsgeschäfte mit anderen Vertragsschließenden

Zu § 8

Vertragseintritt

Das Recht der DDR sah vor, daß Privatgrundstücke von LPGen oder staatlichen Stellen unter bestimmten Voraussetzungen ohne Mitwirkung des Grundstückseigentümers Dritten vertraglich zur Nutzung überlassen werden konnten. Teilweise handelten die anderen Vertragsschließenden im eigenen Namen, teilweise auch im Namen des Grundstückseigentümers.

So waren LPGen berechtigt, im Rahmen ihres gesetzlichen Bodennutzungsrechts nach § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 zeitweilig durch sie nicht bewirtschaftete Kleinstflächen in Abstimmung mit den Räten der Städte und Gemeinden befristet Sparten des VKSK oder anderen Nutzern zur Nutzung (in der ausgewiesenen Nutzungs- und Kulturart) zu überlassen. Bei diesen Flächen handelte es sich nicht selten um Privatgrundstücke, die der Rat des Kreises gepachtet und an die LPGen zur Nutzung im Rahmen des umfassenden Bodennutzungsrechts weiterverpachtet hatte. Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem letztlich unmittelbar Nutzungsberechtigten lagen in der Regel nicht vor. Das Recht der LPGen zur umfassenden Bodennutzung ist mit Ablauf des 30. Juni 1990 weg-

gefallen. Die zwischen der LPG und dem Rat des Kreises sowie die zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Verträge waren nach § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes innerhalb eines Jahres nach dessen Inkrafttreten — also bis zum 20. Juli 1991 — aufzulösen. Damit hat der letztlich unmittelbar Nutzungsberechtigte sein Recht zum Besitz gegenüber dem Grundstückseigentümer verloren (BGH-Urteil vom 17. Dezember 1992 — V ZR 254/91 = NJW 1993, S. 859).

Neben diesen Sachverhalten gab es zahlreiche weitere Fälle, in denen staatliche Stellen als Vertreter des Eigentümers oder im eigenen Namen Verträge über dessen Grundstück abschließen durften. Dies gilt zunächst für die nach § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. Nr. 100 S. 615) unter staatliche Verwaltung gestellten Grundstücke und für die Fälle der staatlichen Treuhandschaft (vgl. § 1 Abs. 4 1. Alt. Vermögensgesetz) nach der Anordnung Nr. 2 vom 20. August 1958 (GBl. I Nr. 57 S. 664). Entsprechende Ermächtigungen fanden sich aber auch in anderen Rechtsvorschriften (vgl. etwa § 6 Abs. 2 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 — GBl. I Nr. 5 S. 73 — und § 16 der Verordnung über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 — GBl. I Nr. 34 S. 351). In vielen Gemeinden und Kreisen entwickelte sich aus der Anwendung dieser Bestimmungen eine ständige Verwaltungspraxis, nach der nicht genutzte Grundstücke ohne gesetzliche Ermächtigung oder in Überschreitung einer solchen Ermächtigung und ohne Befragung des Eigentümers Dritten vertraglich zur Nutzung überlassen worden sind. Infolge solcher „wilder Verwaltungen“ entstanden ganze Wochenendhausgebiete auf fremdem Grund ohne Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Handelte die LPG oder die staatliche Stelle im eigenen Namen oder im Namen des Grundstückseigentümers, ohne hierzu durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ermächtigt worden zu sein, ist der Grundstückseigentümer nicht an den Vertrag gebunden. Dieser vertragslose Zustand ist mit den vorgefundenen — meist langjährigen — tatsächlichen Nutzungsverhältnissen nicht in Einklang zu bringen.

In solchen Fällen soll ein der tatsächlichen Grundstücksinanspruchnahme entsprechendes Rechtsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer hergestellt werden, wie es das Vermögensgesetz für die vergleichbaren Fälle der unter staatliche Verwaltung gestellten Grundstücke getan hat. Nach § 17 des Vermögensgesetzes ist der Grundstückseigentümer an einen Vertrag gebunden, den der staatliche Verwalter in seinem Namen mit dem Nutzer geschlossen hat, obwohl diese Verträge in den meisten Fällen weder dem Willen noch dem Interesse des Eigentümers entsprachen. Für den Nutzer war nicht erkennbar, ob der andere Vertragsschließende im konkreten Fall zur Überlassung des Grundstücks berechtigt war. Es gab für ihn seinerzeit überdies auch keinen Anlaß, die staatliche — oder im Falle von LPG-Flächen staatlich gebilligte — Zuweisung in Frage zu stellen. Das Procedere entsprach gängiger Praxis.

Die im Entwurf vorgeschlagene weitgehende Bindung des Grundstückseigentümers stellt auf die Sicht des Nutzers ab. Sie geht im Interesse eines an den tatsächlichen Verhältnissen orientierten Nutzerschutzes deutlich über die im ZGB (§ 53 Abs. 2, § 59 Abs. 1) und im BGB (§ 164 Abs. 1, § 177 Abs. 1) vorgesehenen Bestimmungen hinaus. Danach ist der Grundstückseigentümer nicht an einen Nutzungsvertrag gebunden, den eine LPG oder eine staatliche Stelle ohne gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Ermächtigung abgeschlossen hat. Gleiches gilt, wenn eine entsprechende Befugnis überschritten worden ist. Handelte die LPG oder die staatliche Stelle in fremdem Namen, hinge die Wirksamkeit des Vertrages von der Genehmigung des Grundstückseigentümers ab. Würde das vollmachtlose Handeln nicht genehmigt, könnte der Nutzer nach § 59 Abs. 2 ZGB Schadensersatz verlangen; nach § 179 Abs. 1 BGB könnte der Nutzer von der LPG bzw. der staatlichen Stelle wahlweise Erfüllung des Vertrages verlangen oder Schadensersatz geltend machen.

Der Entwurf verfolgt das gleiche Prinzip wie § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes für die vom Rat des Kreises mit Dritten (in der Regel einer LPG) abgeschlossenen Verträge, in denen sich der Staat aus den Verträgen zurückzieht und Pachtverträge unmittelbar zwischen den Grundstückseigentümern und den Nutzern begründet werden sollen.

Der Nutzer ist nach Maßgabe des mit dem anderen Vertragschließenden abgeschlossenen Vertrages bis zum 31. Dezember 1994 auch gegenüber dem Grundstückseigentümer zum Besitz berechtigt (Artikel 232 § 4a Abs. 2 und 3 EGBGB in der Fassung durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz). Der nun vorgeschlagene gesetzliche Vertragseintritt führt zu einer abschließenden Regelung der unterbrochenen Besitzverhältnisse.

Zu Absatz 1

Absatz 1 ordnet den gesetzlichen Vertragseintritt an.

Nach Satz 1 soll der Grundstückseigentümer in ein zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehendes Nutzungsverhältnis eintreten, das LPGen bis zum Ablauf des 30. Juni 1990 oder staatliche Stellen bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 im eigenen Namen oder im Namen des Grundstückseigentümers über das Grundstück geschlossen haben. Der Entwurf verzichtet auf eine eigene Bestimmung des Tatbestandsmerkmals „staatliche Stellen“, weil eine Aufzählung oder Umschreibung kaum möglich ist. Begrifflich wird auf § 10 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz Bezug genommen, der eine Konkretisierung enthält.

Einbezogen werden alle Nutzungsverträge im Sinne des § 1, die LPGen und staatliche Stellen im eigenen Namen oder als Vertreter des Eigentümers über ein fremdes Grundstück abgeschlossen haben.

Der Vertragseintritt ist in die Zukunft gerichtet. Wie in § 571 BGB sollen nur die Rechte und Pflichten auf den Grundstückseigentümer übergehen, die nach dem

Inkrafttreten des Gesetzes fällig werden. Im Interesse der Rechtsklarheit soll eine eindeutige Zuordnung der bereits entstandenen und der zukünftigen vertraglichen Ansprüche ermöglicht werden. Hiervon unberührt bleibt die im Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vorgesehene Pflicht des Vertragspartners, die gezogenen Entgelte an den Grundstückseigentümer herauszugeben (Artikel 232 § 4a Abs. 4 EGBGB).

Dem Handeln landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften stehen Vertragsabschlüsse durch die in § 46 des LPG-Gesetzes 1982 bezeichneten Genossenschaften und Kooperationsbeziehungen gleich (Satz 2).

§ 17 des Vermögensgesetzes trifft Sondervorschriften für Miet- und Nutzungsverhältnisse an Grundstücken und Gebäuden, die an den Alteigentümer zurückübertragen worden sind oder bei denen die staatliche Verwaltung aufgehoben worden ist. Diese besonderen Bestimmungen werden durch § 8 nicht berührt (Satz 3).

Zu Absatz 2

Soweit ein Zwischenpachtvertrag (§ 1 Abs. 2) besteht, soll der Grundstückseigentümer in dieses Vertragsverhältnis eintreten. Der Entwurf will insoweit die entstandenen Strukturen beibehalten.

Praktische Bedeutung erlangte die Zwischenpacht (neben Kleingartenanlagen, auf die die Bestimmungen des Entwurfs nicht anwendbar sind) bei Wochenendaussiedlungen. Hier wurden größere Grundstücksflächen meist dem VKSK als Zwischenpächter vergeben (vgl. § 4 der Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und die Kleintierzucht vom 3. Dezember 1959 — GBl. I 1960 Nr. 1 S. 1).

Ein Eintritt in die vom Zwischenpächter mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Verträge wäre in diesen Fällen unpraktisch. Der Grundstückseigentümer träfe in einer solchen Anlage auf eine Vielzahl von Nutzern. Da bei der Aufteilung der einzelnen Parzellen überdies auf die bestehenden Grundstücksgrenzen keine Rücksicht genommen wurde, erstrecken sich einzelne Bodenflächen auch über mehrere Grundstücke im Sinne des BGB, so daß für eine solche Fläche der Nutzer mehrere Vertragspartner hätte.

Zu Absatz 3

Zu dem in Absatz 1 Satz 1 vorgesehenen Vertragseintritt soll es nicht kommen, wenn der andere Vertragschließende gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Überlassung des Grundstücks an einen Dritten nicht berechtigt war und der Nutzer dies im konkreten Fall auch wußte. In diesen Fällen ist der Nutzer nicht schutzwürdig, weil das grundsätzlich anzuerkennende Vertrauen des Nutzers in die Be-

rechti gung des anderen Vertragschließenden zu keiner Zeit bestand.

Auch wenn die anderen Vertragschließenden in Überschreitung einer rechtsgeschäftlich erteilten Vollmacht im Namen des Grundstückseigentümers handelten, soll dieser grundsätzlich an die Erklärung gebunden werden. Im Hinblick auf die Allmacht der staatlichen Stellen der DDR schützt der Entwurf insofern abweichend von der gesetzlichen Risikoverteilung im BGB (§ 164 Abs. 1, § 177 Abs. 1) und im ZGB (§ 53 Abs. 2, § 59 Abs. 1) den guten Glauben an die Vertretungsmacht. Denn für den Nutzer war es im Einzelfall nicht erkennbar, ob der andere Vertragsschließende im Rahmen einer erteilten Vollmacht handelte.

Zum Vertragseintritt soll es aber nicht kommen, wenn ein beachtlicher Verstoß gegen Rechtsvorschriften der DDR vorlag und der Nutzer dies auch wußte. Im Unterschied zu § 4 Abs. 3 Buchstabe a des Vermögensgesetzes soll fahrlässige Unkenntnis vom Mangel der Berechtigung des anderen Vertragschließenden nicht schaden. Die Gleichstellung von positiver Kenntnis und fahrlässiger Unkenntnis würde bei der Schuldrechtsanpassung in einer Vielzahl von Fällen zu erheblichen Unsicherheiten über den Vertragsübergang führen. Eine große Zahl von Rechtsstreitigkeiten wäre die Folge. Im Vermögensgesetz geht es um die Frage des Fortbestandes dinglicher Nutzungsrechte, die dem Nutzer im Rahmen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes den halben Bodenwert zuweisen. Daher ist beim Erwerb dieser Rechte ein strenger Redlichkeitsmaßstab anzulegen. Von den rein vertraglichen Nutzungsbefugnissen kann der Grundstückseigentümer sich demgegenüber nach Ablauf gewisser Mindestbestandsschutzfristen, die in diesem Entwurf vorgeschlagen werden, lösen.

Die Bösgläubigkeit des Zwischenpächters kann dem redlichen Nutzer nicht zum Nachteil gereichen. Satz 2 sieht daher vor, daß der Grundstückseigentümer in diesem Fall in den vom Zwischenpächter mit dem unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Vertrag eintritt. Kannte der unmittelbar Nutzungsberechtigte den Mangel ebenfalls, wird keiner der Verträge übergeleitet.

Eine Sondervorschrift enthält Satz 3 für die Fälle, in denen Bürgern die Nutzungsbefugnis von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften eingeräumt worden ist. Eine solche Nutzungsüberlassung war unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 möglich.

So durften solche Nutzungsverträge zum Beispiel nur befristet abgeschlossen werden. Das gesetzliche Befristungsgebot ist allerdings weitgehend nicht beachtet worden. Entsprechend der in § 312 Abs. 2 ZGB vorgesehenen Regelung kam es überwiegend zum Abschluß unbefristeter Verträge.

Die praktisch häufige Verletzung des § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 soll auch dann nicht schaden, wenn dem Nutzer der Mangel bekannt war. Denn jene Vorschrift diente nur zur Sicherung der kollektiven Bodennutzung, bezweckte aber nicht den Schutz des Grundstückseigentümers.

Zu Absatz 4

Absatz 4 stellt klar, daß aus Gründen des Rechtsfriedens die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits abweichend rechtskräftig entschiedenen Streitigkeiten nicht wieder aufgenommen werden können.

Zu § 9

Vertragliche Nebenpflichten

Dem VKSK wurden Bodenflächen vom Rat des Kreises durch Hauptnutzungsverträge und von LPGen durch Verträge nach § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 übertragen. Diese Verträge sahen meist umfassende Erschließungs- und Unterhaltungspflichten vor, die die Errichtung und den Betrieb größerer VKSK-Wochenendhaussiedlungen gewährleisten sollten. Die anderen Vertragschließenden waren nach den gesetzlichen Bestimmungen der DDR im Rahmen der Pläne zur infrastrukturellen Sicherung solcher Vorhaben verpflichtet. Eine solche Verantwortlichkeit besteht für den Grundstückseigentümer, der nach § 8 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 in die entsprechenden Verträge eintritt, nicht. Den Betrieb größerer Anlagen muß grundsätzlich der Betreiber sicherstellen.

Nutzungsverträge, die LPGen mit einzelnen Bürgern nach § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 geschlossen haben, sahen teilweise besondere Pflichten für den Nutzer vor, z. B. die Mithilfe bei der Ernte. An einer entsprechenden Leistung ist allenfalls der Rechtsnachfolger der LPG interessiert, nicht aber der in den Vertrag eintretende Grundstückseigentümer.

§ 9 sieht für diese Fälle eine Einrede für den Verpflichteten vor. Der Vertrag wird insgesamt auf den Grundstückseigentümer übergeleitet, und die anderen Vertragschließenden werden grundsätzlich aus der vertraglichen Verantwortlichkeit entlassen (Ausnahme: § 10 Abs. 2). Der zu vertraglichen Nebenleistungen Verpflichtete kann deren Erfüllung jedoch verweigern.

Zu § 10

Verantwortlichkeit für Fehler und Schäden

Zu Absatz 1

Aufgrund des in § 8 Abs. 1 angeordneten Vertragseintritts wird der Grundstückseigentümer in vollem Umfang berechtigt und verpflichtet. Insbesondere haftet er dem Nutzer auf Mängelbeseitigung (§ 536 BGB) und gegebenenfalls auch auf Schadensersatz (§ 538 BGB), wenn das Grundstück mit einem Fehler behaftet ist, der die Tauglichkeit des Grundstücks zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert.

Mit Verträgen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 wurden ganz überwiegend, in den Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 3 häufig unbebaute Grundstücke zur Nutzung überlassen. Die Überleitung in Miet- und Pachtverträge berührt den

Vertragsgegenstand nicht. Die Pflicht des Grundstückseigentümers, die Mietsache als Vermieter oder Verpächter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 536 BGB), bezieht sich insoweit nur auf das überlassene Grundstück. Gleiches gilt für die Pflicht, die Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks beeinträchtigende Mängel zu beseitigen (§ 537 BGB) oder wegen eines solchen Mangels Schadensersatz zu leisten (§ 538 BGB). Die Verantwortlichkeit für ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk trägt der Grundstückseigentümer hingegen nicht. Denn das Bauwerk ist nicht von ihm zur Nutzung überlassen worden.

Soweit der Mangel infolge eines Umstandes eingetreten ist, den der andere Vertragschließende zu vertreten hat, erscheint es unbillig, den Grundstückseigentümer hierfür haften zu lassen. Eine Ersatzpflicht für Schäden, die der frühere Vertragspartner des Nutzers zu verantworten hat, wäre zudem deshalb unangemessen, weil der Grundstückseigentümer in aller Regel keine Möglichkeit zur Einwirkung auf das Grundstück hatte.

Absatz 1 schließt deshalb die Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nutzer für die von dem anderen Vertragschließenden schuldhaft herbeigeführten Fehler und Schäden aus. Der Grundstückseigentümer soll gegenüber dem Nutzer nicht zur Behebung eines solchen Mangels oder zum Schadensersatz verpflichtet sein. Soweit der Mangel die Tauglichkeit des Grundstücks zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, ist der Nutzer nicht zur Minderung des Nutzungsentgelts nach § 537 BGB berechtigt. Zwar liegt bei einer relevanten Beeinträchtigung des Grundstücks eine Äquivalenzstörung vor. Diese hat der Nutzer aber seit dem Vertragsabschluß hingenommen. Er soll sich nach Inkrafttreten des Gesetzes nicht auf ein Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung berufen können.

Der Haftungsausschluß greift nur, wenn der andere Vertragschließende den Mangel allein zu vertreten hat. War das Verhalten des Grundstückseigentümers für den Mangel oder den Schadenseintritt mitursächlich, bleibt es bei der im BGB vorgesehenen Verantwortlichkeit. Eine Haftung kommt z. B. in Betracht, wenn der Grundstückseigentümer nach Übergang des Nutzungsverhältnisses eine von dem anderen Vertragschließenden gesetzte Schadensursache schuldhaft nicht beseitigt.

Zu Absatz 2

Der Anspruch des Nutzers gegen den anderen Vertragschließenden, der sich nach den bis zum Inkrafttreten des Gesetzes für das Schuldverhältnis maßgebenden Rechtsvorschriften richtet, soll allerdings bestehen bleiben. Andernfalls würde der gesetzliche Vertragsesintritt mit dem in Absatz 1 vorgesehenen Haftungsprivileg dazu führen, daß der Nutzer seine Ansprüche aus Fehlern oder Schäden, die der andere Vertragschließende zu vertreten hat, in vollem Umfang einbüßte.

ZU UNTERABSCHNITT 3

Beendigung des Vertragsverhältnisses

Zu § 11

Eigentumserwerb an Baulichkeiten

Zu Absatz 1

Das ZGB unterschied streng zwischen Gebäuden (§ 295 Abs. 1 ZGB) und Baulichkeiten (§ 296 Abs. 1 Satz 1, § 313 Abs. 2 ZGB).

Wie § 94 Abs. 1 BGB sah auch § 295 Abs. 1 ZGB vor, daß das Eigentum am Grundstück grundsätzlich die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude umfaßt. Durch Rechtsvorschriften konnte festgelegt werden, daß selbständiges Eigentum an Gebäuden unabhängig vom Eigentum am Grundstück besteht (§ 295 Abs. 2 ZGB). Für die in § 1 Abs. 1 genannten Nutzungsverträge war nach den Rechtsvorschriften der DDR das Entstehen selbständigen Gebäudeeigentums nicht vorgesehen.

Von den mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäuden unterschied das ZGB die Baulichkeiten. Dies waren alle baulichen Objekte, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Zwecken dienten. Ausdrücklich erwähnt sind in § 296 Abs. 1 ZGB nur Wochenendhäuser. Aber auch kleinere Lauben, Schuppen, Bootshäuser, Garagen u. ä. waren als Baulichkeiten anzusehen. An den Baulichkeiten bestand unabhängig vom Eigentum an Grund und Boden selbständiges Eigentum (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB), das — im Gegensatz zum selbständigen Gebäudeeigentum (§ 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB) — wie Eigentum an einer beweglichen Sache übertragen werden konnte (§ 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Die insoweit gegenüber Gebäuden erhöhte Verkehrsfähigkeit war gewollt auch in der Vorstellung, daß es sich um gegenüber Gebäuden geringerwertige Objekte handelt. Der Einigungsvertrag hat das selbständige Baulichkeiteneigentum aufrechterhalten (Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB). An den aufgrund eines Nutzungsvertrages nach §§ 312ff. ZGB bis zum Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes errichteten Baulichkeiten besteht ebenfalls selbständiges Eigentum (Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 2 EGBGB).

Bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses soll das Baulichkeiteneigentum bestehenbleiben. Endet der Vertrag, wird die Wegnahme der Baulichkeit durch den Nutzer nur in seltenen Fällen in Betracht kommen. Es muß daher eine Regelung gefunden werden, die dem Nutzer bei Vertragsbeendigung den noch realisierbaren Wert der Baulichkeit sichert, andererseits aber alsbald Grundstücks- und Baulichkeiteneigentum in einer Hand zusammenführt und damit BGB-konforme Verhältnisse herstellt. Satz 1 sieht hierzu vor, daß das Baulichkeiteneigentum bei Vertragsbeendigung kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer übergeht. Satz 2 nimmt die dem BGB entsprechende sachenrechtliche Zuordnung vor. Das auf den Grundstückseigentümer kraft Gesetzes übergegangene Baulichkeiteneigentum wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, wenn es sich nicht

(ausnahmsweise) um einen Scheinbestandteil des Grundstücks (§ 95 BGB) handelt.

Mit dem Eigentumsübergang wird im Regelfall eine dem BGB entsprechende Eigentumszuordnung geschaffen. Baulichkeiteneigentum ist im Rahmen von Nutzungsverträgen nach §§ 312 ff. ZGB entstanden. Diese Verträge waren meist unbefristet und konnten nur unter engen Voraussetzungen gekündigt werden. Das Nutzungsrecht ging auf die Erben über, soweit dies nicht vertraglich ausgeschlossen wurde. Mithin konnte nach den Gesamtumständen im Regelfall davon ausgegangen werden, daß es zu einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht kam. Die Baulichkeiten waren also nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden worden und wären insoweit auch nicht als Scheinbestandteile nach § 95 BGB anzusehen und damit wesentliche Bestandteile des Grundstücks.

Für den Rechtsverlust erhält der Nutzer eine Entschädigung (§ 12). Diese Lösung wurde einer Pflicht des Grundstückseigentümers zum Kauf des Bauwerks, wie sie in § 314 Abs. 6 ZGB normiert ist, vorgezogen, weil durch den gesetzlich angeordneten Eigentumsübergang die sachenrechtliche Zuordnung eindeutig ist — das Eigentum am Grundstück umfaßt die mit dem Grundstück verbundene Baulichkeit. Zwischen den Beteiligten kann allenfalls die Höhe der Entschädigung streitig sein, was zu einer erheblichen Entlastung der Gerichte führen dürfte.

Zu Absatz 2

Ziel des gesetzlich angeordneten Eigentumsübergangs ist es, klare Rechtsverhältnisse zu schaffen. Deswegen sollen auch an der Baulichkeit bestehende Rechte Dritter kraft Gesetzes erlöschen. Soweit diese Rechte einen Zahlungsanspruch sichern (Pfandrecht oder Sicherungsübereignung), setzen sie sich am Entschädigungsanspruch als Surrogat der Baulichkeit fort. Im übrigen steht dem Dritten ein Wertersatzanspruch zu.

Zu § 12

Entschädigung für das Bauwerk

Zu Absatz 1

Ein vom Nutzer auf einem fremden Grundstück errichtetes Bauwerk kann bei Vertragsbeendigung noch einen erheblichen Wert darstellen. Es wäre insoweit unangemessen, den Nutzern, die ihre bauliche Investition im Vertrauen auf den langfristigen Fortbestand der vertraglichen Nutzungsbefugnis vorgenommen haben, diesen Wert ersatzlos zu nehmen und dem Grundstückseigentümer einen solchen Vorteil unentgeltlich zufallen zu lassen.

Es ist allerdings zweifelhaft, ob und in welchem Umfang ein solcher Anspruch nach dem BGB besteht. Für das Miet- und Pachtrecht sieht das BGB in § 547 Abs. 1 Satz 1 den Ersatz notwendiger Verwendungen vor. Hierunter sind solche Verwendungen zu verstehen, die zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Be-

wirtschaftung der Sache objektiv erforderlich sind, die also der Besitzer dem Eigentümer, der sie sonst hätte machen müssen, erspart hat und die nicht zu Sonderzwecken des Besitzers dienen (BGH-Urteil vom 20. Juni 1975 — V ZR 206/74 = BGHZ 64, 333). Hierunter fällt nicht die Errichtung eines Gebäudes. Ein Anspruch auf Ersatz der nützlichen Verwendungen nach § 547 Abs. 2 i. V. m. §§ 677 ff. BGB wird meist schon daran scheitern, daß der Nutzer bei Errichtung des Bauwerks nicht den Grundstückswert für den Eigentümer erhöhen, sondern sich einen Wert schaffen wollte, der sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge in der DDR voll amortisiert hätte. Der Umfang des Bereicherungsanspruchs nach § 951 Abs. 1 BGB ist jedenfalls in Rechtsprechung und Literatur umstritten, soweit es um auf fremdem Grund und Boden errichtete Bauwerke geht.

Der Entwurf sieht daher in Absatz 1 einen besonderen Ausgleichsanspruch vor. Der Grundstückseigentümer ist bei der Vertragsbeendigung zur Zahlung einer Entschädigung für ein vom Nutzer entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtetes Bauwerk verpflichtet. Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich nach den Absätzen 2 und 3.

Eine Entschädigung ist nicht nur für Bauwerke zu zahlen, die Sondereigentum des Nutzers waren. Denn auch wenn das Bauwerk kraft gesetzlicher Bestimmung (§ 295 Abs. 1 ZGB) Bestandteil des Grundstücks geworden ist, hat der Nutzer Investitionen erbracht, die nach Vertragsbeendigung dem Grundstückseigentümer zugute kommen.

Die Entschädigungspflicht setzt allerdings in Anknüpfung an die Rechtslage in der DDR voraus, daß das Bauwerk entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden ist. Der Grundstückseigentümer war und ist nicht verpflichtet, einen Schwarzbau zu entschädigen. Entsprechend den Rechtsvorschriften errichtet ist ein Bauwerk, wenn hierfür eine Bauzustimmung und — soweit erforderlich (vgl. § 313 Abs. 2 ZGB) — die Zustimmung des Grundstückseigentümers bzw. des anderen Vertragschließenden vorlag. Da die Bauzustimmung nach § 5 Abs. 6 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 433), geändert durch die Zweite Verordnung vom 13. Juli 1989 (GBl. I Nr. 15 S. 191), unbeschadet privater Rechte Dritter erging, konnten etwaige zivilrechtlich erforderliche Zustimmungen — wie etwa nach § 313 Abs. 2 ZGB — nicht durch die Erteilung der Bauzustimmung ersetzt werden. Eine Ausnahme sieht der Entwurf allerdings in § 19 Abs. 2 für den Fall vor, daß die Bauzustimmung von der Körperschaft erteilt worden ist, deren Behörde auch den Nutzungsvertrag abgeschlossen hat.

Für ein rechtswidrig errichtetes Bauwerk kann der Nutzer Ersatz nach Maßgabe der Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verlangen. Da bei Schwarzbauten selbständiges Baulichkeiteneigentum nach dem Recht der DDR nicht entstehen konnte, ist die zum Ausgleich verpflichtende Vermögensmehrung bereits vor Ablauf des 2. Oktober 1990 eingetreten. Ein Anspruch des Nutzers besteht in diesen Fällen nach § 356 Abs. 1 ZGB nur dann, wenn der Grundstückseigentümer

einen materiellen Vorteil erlangt hat. Ein solcher Vorteil liegt nicht vor, wenn der Nutzer gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Beseitigung des rechtswidrig errichteten Bauwerks verpflichtet ist.

Zu Absatz 2

Der Nutzer hat seine Investition im Vertrauen auf den Fortbestand des Vertrages vorgenommen. Dieses Vertrauen soll für einen befristeten Zeitraum durch Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers geschützt werden. Während der Kündigungschutzfrist kann die Investition voll genutzt werden. Der Entwurf muß daher vorsehen, daß der Nutzer einen vollen Wertausgleich für das Bauwerk erhält, wenn das Vertragsverhältnis in dieser Zeit durch ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers beendet wird. Für die Höhe der Entschädigung ist mithin auf den aktuellen Wert des Gebäudes abzustellen, der sich aus dem Herstellungswert abzüglich der Altersabschreibung und etwaiger Wertminderungen wegen Bauschäden, Baumängeln und unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen ergibt.

Dieser Zeitwert ist je nach Nutzungsart des Gebäudes unter angemessener Berücksichtigung des Sachwerts (§§ 21 ff. Wertermittlungsverordnung) oder des Ertragswerts (§§ 15 ff. Wertermittlungsverordnung) zu bestimmen. Bei Bauwerken, die Erholungszwecken dienen, wird sich die Bewertung in aller Regel am Sachwert orientieren müssen.

Hat der Nutzer selbst gekündigt oder durch sein Verhalten zu einer Kündigung des Grundstückseigentümers aus wichtigem Grund Anlaß gegeben, ist für eine so weitgehende Wertersatzregelung kein Raum. In diesen Fällen bewendet es bei der in Absatz 3 vorgesehenen Lösung.

Zu Absatz 3

Eine vom Nutzer herbeigeführte Werterhöhung kann grundsätzlich nur insoweit Entschädigungspflichten nach sich ziehen, als dem Grundstückseigentümer nach Vertragsbeendigung tatsächlich noch ein für ihn realisierbarer Wert zufließt.

Das ist z. B. nicht der Fall, wenn der Nutzer ein Wochenendhaus errichtet hat, das Grundstück sich aber nunmehr zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus eignet. Der Grundstückseigentümer wird das Wochenendhaus beseitigen, um sein Grundstück einer angemessenen wirtschaftlichen Verwendung zuzuführen.

Wird der Vertrag in solchen Fällen ausnahmsweise vor Ablauf der Kündigungschutzfrist durch ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers beendet, ist eine Entschädigung nach dem objektiven Wert des Bauwerks sachgerecht, weil der Nutzer seine Investition wegen überwiegender Interessen des Grundstückseigentümers vorzeitig verliert. In den übrigen Fällen (ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers nach Ablauf der Kündigungschutzfrist, außerordentliche Kündigung des Grund-

stückseigentümers vor Ablauf der Kündigungschutzfrist und Kündigung des Nutzers vor Ablauf der Kündigungschutzfrist) muß sich die Höhe der Entschädigung an dem Wertzuwachs orientieren, den das Grundstück durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe noch erfährt.

Absatz 3 ordnet daher an, daß die Entschädigung nach dem Wert zu bestimmen ist, um den der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk erhöht ist. Eine vergleichbare Wertersatzregelung findet sich in § 591 Abs. 1 BGB für Landpachtverträge.

Eine Werterhöhung liegt z. B. vor, wenn ein in ordnungsgemäßem Zustand befindliches Wochenendhaus auf einem Grundstück errichtet worden ist, das auch nach Vertragsbeendigung zu Erholungszwecken genutzt werden soll. Ist jedoch eine Änderung der Nutzungsart zulässig — etwa die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf einem Erholungsgrundstück — erhöht ein dem ursprünglichen Nutzungszweck dienendes Bauwerk den Verkehrswert des Grundstücks in der Regel nicht. Der Grundstückseigentümer soll in diesen Fällen zum Wertersatz daher nur verpflichtet sein, soweit das Bauwerk den Verkehrswert des Grundstücks noch erhöht und dem Grundstückseigentümer damit ein Vermögenswert zufließt.

Zu Absatz 4

Absatz 4 gibt dem Nutzer hinsichtlich des von ihm errichteten Bauwerks ein Wegnahmerecht. Er ist berechtigt, das von ihm mit dem Grundstück verbundene Bauwerk auf eigene Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Eine Wegnahme wird z. B. in Betracht kommen, wenn das Bauwerk ohne größere Mühe und vor allem ohne wesentliche Beeinträchtigung der Substanz ab- und an einem anderen Ort wieder aufgebaut werden kann. Soweit Baulichkeiteneigentum nicht bestanden hat oder nach § 11 Abs. 1 Satz 2 erloschen ist, ist der Nutzer zur Abtrennung und Aneignung berechtigt.

Zu § 13

Entschädigungsleistung bei Sicherungsrechten

Die im Rahmen eines zum Zwecke der persönlichen Bodennutzung abgeschlossenen Vertrages nach §§ 312 ff. ZGB errichteten Baulichkeiten sind häufig von Kreditinstituten finanziert worden. Die Kredite wurden regelmäßig durch Bestellung eines Pfandrechts an der Baulichkeit nach § 448 ZGB gesichert. Soweit bei Vertragsbeendigung das Baulichkeiteneigentum nach § 11 Abs. 1 Satz 2 erlischt, sollen sich diese Pfandrechte am Entschädigungsanspruch fortsetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 2). Ein Grundstückseigentümer, dem das Bestehen des Pfandrechts in der Regel nicht bekannt ist, könnte mit schuldbeitfreiender Wirkung an den Nutzer leisten. Der Sicherungsnehmer hätte damit sein Sicherungsrecht verloren. Dies kann durch Offenlegung des Sicherungsrechts vermieden werden. Ähnlich dem Schuldner einer verpfändeten Forderung soll der Grundstückseigentümer nach Anzeige über das Bestehen eines Sicherungsrechts nur

noch an Sicherungsnehmer und Nutzer gemeinschaftlich leisten dürfen.

§ 13 normiert lediglich die Wirkungen der Anzeige über das Bestehen eines Sicherungsrechts. Die entsprechende Mitteilung des Sicherungsnehmers an den Grundstückseigentümer ist erst zulässig, wenn der Nutzer hierzu sein Einverständnis erklärt hat. Aus dem Kreditvertrag bzw. der Sicherungsabrede wird sich im Regelfall eine Verpflichtung des Nutzers zur Zustimmung ergeben.

Zu § 14

Entschädigung für Vermögensnachteile

Dem Nutzer können bei Vertragsbeendigung Vermögensnachteile nicht nur durch den Verlust eines von ihm errichteten Bauwerks entstehen. Weitere Folgeschäden werden sich hauptsächlich daraus ergeben, daß der Nutzer auf ein anderes Grundstück ausweichen muß. Dies kann zu nicht unerheblichen Mehrbelastungen führen.

So werden etwa Kosten für die Suche nach einem Ersatzgrundstück sowie für den vorzeitigen Umzug (Zwischenzinsen) anfallen. Soweit die bisher vom Nutzer gezahlten Entgelte schrittweise den Marktverhältnissen angepaßt werden, entstehen dem Nutzer durch die Übernahme eines neuen Grundstücks zum ortsüblichen Entgelt Mehraufwendungen. Bei einer Geschäftsverlagerung kann es zu Ertragseinbußen kommen.

Das Miet- und Pachtrecht des BGB sieht den Ersatz solcher Nachteile bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer nicht vor. Denn auch wenn der Mieter oder Pächter aus tatsächlichen Gründen mit einer Kündigung nicht rechnen muß, bleiben solche Verträge nach Maßgabe der getroffenen Abreden und der gesetzlichen Bestimmungen durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers innerhalb bestimmter Fristen auflösbar. Der Nutzer muß zu diesen Zeitpunkten mit einer Vertragsbeendigung rechnen.

Bei den in § 1 Abs. 1 genannten Schuldverhältnissen liegt der Fall jedoch anders. Diese Verträge waren in der DDR meist unbefristet und nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen kündbar. Es ist insoweit die Erwartung in den dauernden Fortbestand vieler Verträge begründet worden, die durch den Einigungsvertrag für die zahlenmäßig größte Gruppe — die Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB — durch vorläufige Übernahme dieser Bestimmungen bestärkt worden ist. Die im Vertrauen auf diesen Zustand von den Nutzern getroffenen Dispositionen und die von ihnen vorgenommenen baulichen Investitionen sollen durch die im Entwurf vorgesehenen Kündigungs-schutzfristen für einen Übergangszeitraum geschützt werden.

Ist eine Kündigung des Grundstückseigentümers ausnahmsweise vor Ablauf dieser Frist zulässig, erscheint es angemessen, dem Nutzer einen Anspruch auf Ersatz der Vermögensnachteile zuzubilligen, die ihm durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstanden sind. Kündigt der Nutzer hingegen

selbst, ist der Ausgleich entsprechender Vermögensnachteile nicht vorgesehen.

Satz 1 schützt aber nur den rechtlichen Bestand des Vertrages im Zeitpunkt des Besitzverlustes. Eine Entschädigung soll nur für solche Vermögensnachteile zu leisten sein, die durch die vorzeitige Beendigung des Vertrages entstanden sind. Nachteile, die auch bei einer Beendigung des Vertrages nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist entstehen würden, sind nicht zu berücksichtigen. Die Regelung orientiert sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen bei Enteignungen nach dem Baugesetzbuch (BGH-Urteil vom 15. November 1971 — III ZR 1662/69 = NJW 1972, S. 528 und BGH-Urteil vom 7. Januar 1982 — III ZR 114/80 = NJW 1982, S. 2181).

Nach Satz 2 soll der Anspruch ausgeschlossen sein, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlaß für eine fristlose Kündigung des Grundstückseigentümers gegeben hat.

Zu § 15

Beseitigung des Bauwerks; Abbruchkosten

Zu Absatz 1

§ 556 Abs. 1 BGB verpflichtet den Mieter, die Mietsache nach Beendigung des Vertragsverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Zwar findet sich in § 314 Abs. 5 Satz 1 ZGB eine mit § 556 Abs. 1 BGB vergleichbare Bestimmung. Die Beseitigungspflicht ist aber wohl nur selten relevant geworden. Denn die Rechtsvorschriften der DDR sahen vor, daß bei Beendigung eines Vertrages Werterhöhungen des Grundstücks auszugleichen waren (vgl. etwa § 314 Abs. 5 ZGB). Soweit ausnahmsweise eine Kündigung des Grundstückseigentümers zum Tragen kam, war dieser bei Nutzungsverträgen nach §§ 312 ff. ZGB zum Ankauf einer vom Nutzer errichteten Baulichkeit verpflichtet (§ 314 Abs. 6 ZGB). In einer Wirtschaftsordnung, in der Versorgungsmängel die Regel waren, hatte nahezu jedes Bauwerk noch einen wirtschaftlichen Wert. Bei der Errichtung eines Bauwerks durfte der Nutzer mithin davon ausgehen, daß er einen bleibenden Wert schaffen würde, für den er im seltenen Fall der Vertragsbeendigung einen Ausgleich erhalten würde.

Dieser Umstand läßt es als gerechtfertigt erscheinen, den Nutzer bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist grundsätzlich von der Pflicht zur Beseitigung eines entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichteten Bauwerks zu befreien (Satz 1). Der Grundstückseigentümer hat in diesem Fall nach § 12 Abs. 2 eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Bauwerks zu zahlen. Ist das Bauwerk wertlos, soll der Nutzer wegen des für einen befristeten Zeitraum gewährten Bestandsschutzes jedenfalls nicht die Abbruchkosten tragen.

Auch bei späteren Beendigungsterminen kann dem Grundstückseigentümer grundsätzlich die Übernahme der Abbruchkosten zugemutet werden. Kommt es im Anschluß an die Kündigung zu einer Qualifizie-

rung der Nutzung, fallen die Abbruchkosten im Verhältnis zum Verkehrswert des Grundstücks nicht erheblich ins Gewicht. Bei Fortsetzung der bisherigen Nutzung dürften massive Bauwerke in der Regel weitergenutzt werden, bei nicht in massiver Bauweise errichteten Bauwerken wären die Kosten für den Abbruch nicht erheblich.

Die Pflicht des Grundstückseigentümers zur alleinigen Tragung der Abbruchkosten soll jedoch für ihn nicht zu einer unzumutbaren Belastung werden. Daher sieht Satz 2 vor, daß in Härtefällen die Abbruchkosten zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer aufgeteilt werden sollen.

Eine hälftige Teilung der Abbruchkosten zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer soll nach Satz 2 erfolgen, wenn die Abbruchkosten im Verhältnis zum Verkehrswert des Grundstücks unverhältnismäßig hoch sind. Das Gesetz kann insoweit keine starre Wertrelation vorgeben, weil die Bezugsgrößen für das Wertverhältnis von Fall zu Fall variieren. So wird der Verkehrswert des Grundstücks insbesondere von dessen Größe und Lage beeinflußt, die Kosten für den Abbruch hängen maßgeblich von der Größe des Bauwerks und den verwendeten Baustoffen ab.

Hat der Nutzer durch unterlassene Instandhaltung des Bauwerks die Ursache für die erforderliche Beseitigung des Bauwerks gesetzt, kann dem Grundstückseigentümer auch eine anteilmäßige Kostentragung nicht zugemutet werden. In diesen Fällen muß der Nutzer die Abbruchkosten allein tragen.

§ 15 trifft Sonderregelungen für die Beseitigung des Bauwerks. Im übrigen ist der Nutzer zur Rückgabe des Grundstücks in einem ordnungsgemäßen Zustand verpflichtet (§ 556 BGB). So hat der Nutzer z. B. von ihm verursachte Verunreinigungen des Bodens bei Vertragsbeendigung stets (auch in den Fällen des § 12 Abs. 2) auf eigene Kosten zu beseitigen.

Zu Absatz 2

Unter Umständen kann es für den Nutzer in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 und 3 günstiger sein, den Abbruch selbst vorzunehmen oder durch einen von ihm beauftragten Dritten durchführen zu lassen. Satz 1 verpflichtet daher den Grundstückseigentümer, den beabsichtigten Abbruch dem Nutzer rechtzeitig anzuzeigen. Der Grundstückseigentümer muß den Abbruch des Bauwerks durch den Nutzer oder einen von diesem beauftragten Dritten dulden (Satz 2).

Zu § 16

Kündigung bei Tod des Nutzers

Zu Absatz 1

Nach § 569 BGB können beim Tod eines Mieters dessen Erben und der Vermieter den Mietvertrag unter Einhaltung der im BGB vorgesehenen gesetzlichen Frist kündigen. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß der Vermieter die Sache in der Regel nur einer bestimmten Person überlassen will

und der nach § 1922 BGB als Mieter in den Vertrag eintretende Erbe die Mietsache häufig nicht benötigt. Die in diesem Entwurf vorgesehenen befristeten Kündigungsbeschränkungen dienen in erster Linie dem Schutz des Nutzers. Er hat im Vertrauen auf den Fortbestand der vertraglichen Bindung zahlreiche persönliche Dispositionen getroffen. Stirbt der Nutzer, ist für einen weitgehenden Dispositionsschutz kein Raum mehr. Grundstückseigentümer und Erbe des Nutzers sollen daher den Vertrag auch innerhalb der Kündigungsschutzfrist nach den Vorschriften des BGB zum nächstmöglichen Termin kündigen können, auch wenn die in dem Entwurf vorgesehenen besonderen Kündigungsgründe nicht vorliegen.

§ 16 normiert einen zusätzlichen Kündigungsgrund, der die Regelungen zum Wertersatz unberührt läßt. Kündigt der Grundstückseigentümer nach § 16 innerhalb der Kündigungsschutzfrist, sind für die Entschädigung § 12 Abs. 2 und § 14 anzuwenden.

Für Nutzungsverträge über Wohnraum sehen die §§ 569a und 569b BGB besondere Schutzbestimmungen vor, die auch auf die von der Schuldrechtsanpassung betroffenen Wohnnutzungen anzuwenden sind (§ 6 Abs. 1).

Zu Absatz 2

Das Kündigungsrecht nach § 569 BGB besteht in der Regel auch beim Tod eines von mehreren Mietern (vgl. Palandt/Heinrichs, Bürgerliches Gesetzbuch, 52. Aufl., § 569, Rdn. 5). Der Grundstückseigentümer ist mithin zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn nur einer der vertraglich zur Nutzung berechtigten Ehegatten verstirbt. Der im Entwurf für Erholungsgrundstücke vorgesehene besondere Kündigungsschutz soll durch den Tod eines Ehegatten dem vertraglich zur Nutzung berechtigten überlebenden Ehegatten nicht verloren gehen. Absatz 2 sieht insoweit die Fortsetzung des Vertrages mit dem überlebenden Ehegatten vor, wenn dieser auch Vertragspartner des Grundstückseigentümers war.

Eine vertragliche Nutzungsberechtigung beider Ehegatten lag nach dem Recht der DDR vor, wenn beide den Vertrag persönlich abgeschlossen haben. Hat nur einer der Ehegatten gehandelt, ist der Vertrag regelmäßig als eine Angelegenheit des gemeinsamen Lebens beider Ehegatten angesehen worden, so daß nach § 11 Satz 1 Familiengesetzbuch der Ehegatte, der beim Abschluß des Vertrages nicht mitgewirkt hat, von dem handelnden Ehegatten vertreten worden ist. Hatte ein unverheirateter Bürger einen Nutzungsvertrag nach §§ 312ff. ZGB abgeschlossen und später geheiratet, nahm die Rechtsprechung in entsprechender Anwendung des § 100 Abs. 3 ZGB an, daß auch der Ehegatte Vertragspartner geworden ist (OG-Urteil vom 22. November 1983 — 3 OFK 39/83 = NJ 1984 S. 162).

Die gemeinschaftliche vertragliche Nutzungsberechtigung der Ehegatten war nach dem Recht der DDR die Regel. Der Entwurf knüpft an diese vorgefundene Rechtslage an und schützt den überlebenden Ehegatten soweit, wie dies das ZGB vorgesehen hat. Das

Kündigungsrecht wird nach Absatz 2 nur ausgeschlossen, wenn die Ehe im Zeitpunkt des Todes noch besteht.

Zu § 17

Unredlicher Erwerb

Zu Absatz 1

§ 17 behandelt die Folgen des unredlichen Erwerbs einer vertraglichen Nutzungsbefugnis. Bereits das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen hat sich mit der Frage des unredlichen Erwerbs von Nutzungsbefugnissen an Grundstücken auseinandergesetzt und für den Fall der verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechte in § 4 Abs. 3 des Vermögensgesetzes (im folgenden: VermG) den Schutz des Grundstückseigentümers gegenüber unredlich erworbenen Nutzungsrechten angeordnet. Nach § 17 Satz 2 VermG sind auch schuldrechtliche Nutzungsverträge über ein zu restituierendes Grundstück von Amts wegen im Rückgabebescheid aufzuheben, wenn der Nutzer bei Abschluß des Vertrages nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 VermG gewesen ist.

Wenn schon dem enteigneten Grundstückseigentümer gegenüber dem unredlichen Nutzer ein „besseres“ Recht eingeräumt wird, muß dies erst recht gelten, wenn keine Enteignung stattgefunden hat. Der Entwurf wahrt die Parallelität zum Vermögensgesetz dadurch, daß dem Grundstückseigentümer bei Unredlichkeit des Nutzers ein besonderes Kündigungsrecht eingeräumt wird.

Zu Satz 1

Der Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis kündigen, wenn der Nutzer bei Abschluß des Vertrages unredlich im Sinne des § 4 VermG gewesen ist. Der Entwurf verweist nicht explizit auf die Regelbeispiele in § 4 Abs. 3 VermG. Damit soll verdeutlicht werden, daß auch dort namentlich nicht genannte Fälle der Unredlichkeit in Betracht kommen. Die Verweisung nimmt nur Bezug auf das Merkmal der Unredlichkeit in § 4 VermG; eine Einschränkung des Personenkreises (§ 4 Abs. 2 VermG) ist nicht beabsichtigt. Unredlich im Sinne des Satzes 1 kann jede natürliche oder juristische Person sein.

Eine wichtige Einschränkung des Sonderkündigungsrechts enthält der Entwurf allerdings in § 8. Der gesetzliche Vertragseintritt soll nach § 8 Abs. 3 nur ausbleiben, wenn einer der dort genannten Verstöße gegen Rechtsvorschriften der DDR vorgelegen hat und dies dem Nutzer positiv bekannt war. Andere Verstöße, die nicht im Einklang mit den in der DDR geltenden Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätzen oder einer ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis standen, sind dort nicht relevant. Im Verhältnis zu § 4 Abs. 3 Buchstabe a VermG ist § 8 Abs. 3 insoweit eine Spezialvorschrift.

Zu Satz 2

Satz 2 sieht eine halbjährige Kündigungsfrist vor. Hierdurch soll dem Nutzer angemessene Zeit für die Suche nach einem Ersatzgrundstück gegeben werden. Die Frist entspricht der Regelung in § 17 Satz 4 VermG.

Zu Satz 3

Das besondere Kündigungsrecht aus Satz 1 führt zu erheblichen Unsicherheiten über den künftigen Fortbestand des Vertragsverhältnisses, wenn der Nutzer jederzeit mit einer Kündigung des Grundstückseigentümers wegen Unredlichkeit rechnen muß. Satz 3 befristet daher die Geltendmachung dieses Kündigungsgrundes bis zum 31. Dezember 1996. Nach diesem Zeitpunkt sind hierauf gestützte Kündigungen unwirksam.

Zu Absatz 2

Grundstückseigentümer, die das Eigentum am Grundstück durch eine Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 VermG zurückerhalten oder die Verfügungsbefugnis über ihr am 2. Oktober 1990 staatlich verwaltetes Grundstück (§ 1 Abs. 4 VermG) zurückerlangt haben, können die Aufhebung eines Nutzungsvertrages verlangen, wenn der Nutzer bei Vertragsabschluß unredlich gewesen ist. Einer Kündigung nach zivilrechtlichen Grundsätzen bedarf es in diesen Fällen darüber hinaus nicht.

Der Entwurf für ein Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (Artikel 10 Nr. 14 Buchstabe b) sieht eine Ausschußfrist für Aufhebungsanträge des Grundstückseigentümers vor. Die Aufhebung eines Nutzungsvertrages wegen Unredlichkeit des Nutzers soll nur noch binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes beantragt werden können (§ 30a Abs. 3 und 4 VermG). Diese Ausschußfrist würde unterlaufen, wenn danach die Unredlichkeit des Nutzers noch im Wege der Sonderkündigung nach § 17 geltend gemacht werden könnte. Die zweite Alternative schließt eine Kündigung nach Absatz 1 daher auch in den Fällen aus, in denen der Grundstückseigentümer die im Entwurf für ein Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz vorgesehene Ausschußfrist versäumt hat.

Zu Absatz 3

Das in Absatz 1 vorgesehene Sonderkündigungsrecht soll einen Gleichklang mit dem Vermögensgesetz herstellen. Auch bei der Entschädigungsregelung für ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk muß sich der Entwurf daher an der im Vermögensgesetz getroffenen Wertung orientieren. Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 VermG kann der Inhaber eines unredlich erworbenen (dinglichen) Nutzungsrechts für die von ihm bis zum

2. Oktober 1990 an einem fremden Grundstück herbeigeführten Werterhöhungen Ersatz in Höhe des objektiven Wertes zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums verlangen. Gleiches gilt nach § 14 a VermG für Werterhöhungen, die der staatliche Verwalter aus volkseigenen Mitteln finanziert hat. Zwar wurden in den hier zu regelnden Fällen keine Nutzungsrechte bestellt, sondern lediglich vertragliche Rechtspositionen eingeräumt. Dennoch erscheint es angemessen, dem Nutzer den noch vorhandenen Wert eines von ihm errichteten Bauwerks zu erhalten.

Allerdings kommt eine Entschädigung nach § 12 Abs. 2 nur in Betracht, wenn der Nutzer das Bauwerk bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 errichtet hat. Der Einigungsvertrag enthält Bereinigungsvorbehalte für eine Vielzahl von Bodennutzungen; mit dem Vermögensgesetz wurde der 2. Oktober 1990 als Stichtag für Werterhöhungen festgelegt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt mußte der Nutzer, der seinen Besitz aufgrund eigener Unlauterkeit erlangt hat, mit einer Rückgabepflicht wegen Unredlichkeit rechnen. Für nach diesem Zeitpunkt errichtete Bauwerke soll eine Entschädigung nur unter den Voraussetzungen des § 547 BGB zu zahlen sein.

Den Ersatz sonstiger Vermögensnachteile sieht das Vermögensgesetz nicht vor. Satz 2 schließt daher eine Entschädigung nach § 14 aus.

Neben dem Anspruch auf Entschädigung für das Bauwerk kann der Nutzer den Ersatz notwendiger Verwendungen verlangen (§ 547 Abs. 1 BGB). Nützliche Verwendungen sind zu ersetzen, wenn die in § 547 Abs. 2 BGB bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.

ZU KAPITEL 2

Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken

ZU ABSCHNITT 1

Allgemeine Vorschriften

Zu § 18

Anwendbarkeit der nachfolgenden Bestimmungen

Die Vorschriften des Kapitels 2 enthalten die besonderen Bestimmungen für Nutzungsverträge, die in der DDR zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken abgeschlossen worden sind. Dabei handelt es sich zunächst um die sogenannten Erholungsgrundstücke, also um kleingärtnerisch bewirtschaftete Flächen außerhalb von Kleingartenanlagen, Datschengrundstücke und andere Flächen, die Nutzern zur Erholung oder Freizeitgestaltung überlassen worden sind. Eine zweite große Gruppe bilden die sogenannten Garagengrundstücke, auf denen Bürger Garagen und andere persönlichen Zwecken dienende Baulichkeiten, wie zum Beispiel kleine Werkstattgebäude und Geräteschuppen, errichtet haben.

Soweit der Vertrag nur zur Errichtung eines persönlichen Zwecken dienenden Bauwerks (z. B. einer

Garage) abgeschlossen worden ist, erschöpfte sich die Grundstücksnutzung in aller Regel in der Errichtung und Unterhaltung der Baulichkeit sowie deren Nutzung. In diesen Fällen liegt der Sache nach ein Mietverhältnis vor (vgl. § 535 BGB). Bei den Erholungsgrundstücken beschränkte sich die Nutzung hingegen meistens nicht auf den bloßen Gebrauch des Grundstücks. Auf kleingärtnerisch bewirtschafteten Flächen und Wochenendhausgrundstücken wurden Nutzpflanzen gesetzt, deren Früchte sich der Nutzungsberechtigte aneignen durfte (§ 313 Abs. 1 Satz 2 ZGB). In diesen Fällen sind vom Inkrafttreten des Gesetzes an die Vorschriften des Pachtrechts anzuwenden (vgl. § 581 BGB).

Der Entwurf kann die einzelfallbezogene Prüfung, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, nicht entbehrlich machen.

Miet- und Pachtrecht unterscheiden sich hauptsächlich bei der Kündigung, die bei Pachtverträgen nur zum Schluß eines Pachtjahres zulässig ist (§ 584 BGB). Ansonsten gelten auch für Pachtverträge grundsätzlich die Bestimmungen des Mietrechts (§ 581 Abs. 1 BGB).

Die Einordnung des konkreten Vertragsverhältnisses wird sich insoweit im Einzelfall nicht immer leicht gestalten. Erklärte der Entwurf jedoch für Erholungsgrundstücke pauschal die Bestimmungen des Pachtrechts und für Garagengrundstücke die des Mietrechts für anwendbar, würde in den neuen Bundesländern wiederum Sonderrecht begründet. Dies läuft dem erklärten Ziel des Gesetzes — der Rechtsvereinheitlichung — zuwider.

Zu § 19

Heilung von Mängeln

Zu Absatz 1

Nutzungsverträge über Grundstücke zu persönlichen Zwecken waren gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB schriftlich abzuschließen; nicht in dieser Form getroffene Vereinbarungen waren nichtig (§ 66 Abs. 2 ZGB). Das Schriftformerfordernis ist allerdings in der Praxis nicht durchgängig beachtet worden.

Bis zum Inkrafttreten des ZGB konnten Pachtverträge auch mündlich abgeschlossen werden; diese Verträge sind nach § 2 Abs. 2 EGZGB wirksam zustande gekommen (OG-Urteil vom 23. März 1982 — 2 OZK 6/82 = NJ 1982, S. 331). Im ländlichen Bereich wurden Flächen zur persönlichen Nutzung nach § 18 Abs. 2 des LPG-Gesetzes häufig formlos zur Verfügung gestellt. Hierfür mag auch ausschlaggebend gewesen sein, daß es sich nach teilweise vertretener Ansicht um Verträge sui generis handelt, auf die die §§ 312 ff. ZGB nur ergänzend anzuwenden sind (dahin tendieren wohl Krauß/Arlt, Kommentar zum LPG-Gesetz 1982, Berlin 1985, Anm. 2 h zu § 18). Für die existentiell wichtigeren Mietverträge über Wohnraum sollten nach § 100 Abs. 1 Satz 2 ZGB zwar schriftliche Verträge abgeschlossen werden; eine mündliche Absprache war aber wirksam. Unter diesen Umständen überrascht es nicht, daß bei Nutzungs-

verträgen zu persönlichen Zwecken das mit Inkrafttreten des ZGB eingeführte Schriftformerfordernis weitgehend nicht beachtet worden ist.

Nach Absatz 1 soll deshalb auch eine formlos getroffene Vereinbarung über die Nutzung eines Grundstücks zu persönlichen Zwecken wirksam sein. Die Regelung knüpft an den vorgefundenen Besitzstand an. Sie vermeidet zudem Streitigkeiten über die Frage, ob nach dem 2. Oktober 1990 im Falle der Formnichtigkeit des Vertrages ein neuer Pachtvertrag durch konkludentes Handeln entstanden ist.

Der Abschluß eines Nutzungsvertrages bedurfte nach § 296 Abs. 2 Satz 2 ZGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Buchstabe m der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 (GBl. I Nr. 5 S. 73) der staatlichen Genehmigung, wenn zugleich das Eigentum an einer vom bisherigen Nutzer errichteten Baulichkeit auf den neuen Nutzer übertragen werden sollte. Ein ohne die Genehmigung abgeschlossener Nutzungsvertrag war schwebend unwirksam. Auch diese Genehmigungen sind in der Praxis häufig nicht eingeholt worden. Das Genehmigungserfordernis ist aber durch das Erste Zivilrechtsänderungsgesetz vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524) aufgehoben worden. Damit berührt die fehlende staatliche Genehmigung die Wirksamkeit der zuvor abgeschlossenen Verträge nicht mehr. Einer Heilungsvorschrift bedarf es insoweit nicht.

Zu Absatz 2

Zur Errichtung einer Baulichkeit war der Nutzer nach § 313 Abs. 2 ZGB nur berechtigt, wenn dies zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden ist. Wurde eine Baulichkeit ohne Zustimmung errichtet, entstand kein selbständiges Eigentum; der Grundstückseigentümer hatte einen Beseitigungsanspruch gemäß § 314 Abs. 5 Satz 1 ZGB (OG-Urteil vom 30. August 1984 — 2 OZK 21/84 = NJ 1985, S. 120). Da Bauzustimmungen nach § 5 Abs. 6 Bevölkerungsbauwerkeverordnung 1984 unbeschadet privater Rechte Dritter ergingen, konnten diese die fehlende Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB nicht ersetzen. Standen Grundstücke unter staatlicher Verwaltung, war jedoch häufig dieselbe Körperschaft für die Erteilung der Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB zuständig, die auch die Bauzustimmung erteilt hat. Mit der Erteilung der Bauzustimmung durfte der Nutzer in diesen Fällen davon ausgehen, daß sein Vorhaben baurechtlich und zivilrechtlich gebilligt worden ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, daß abweichende rechtskräftige Vereinbarungen Bestand haben.

Zu § 20

Nutzungsentgelt

Zu Absatz 1

Die Zahlung eines Nutzungsentgelts war zwar in §§ 312ff. ZGB nicht zwingend vorgesehen, wurde

aber im Normalfall zwischen den Vertragschließenden vereinbart. Allerdings lagen diese Entgelte deutlich unter den Preisen, die sich unter Marktbedingungen für vergleichbare Nutzungen ergeben hätten. Die Entgelte sind an die durch die Einführung der Marktwirtschaft veränderten Verhältnisse anzupassen. Die aufgrund des Artikels 232 § 4 Abs. 2 EGBGB erlassene Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) ermöglicht eine schrittweise Anhebung der Nutzungsentgelte vom 1. November 1993 an bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts. Deren Vorgaben werden durch die Bezugnahme in Satz 2 berücksichtigt.

Zu Absatz 2

Die Nutzungsentgeltverordnung hat in § 1 Abs. 2 u. a. unentgeltliche Nutzungsverträge und Überlassungsverträge ausgeklammert, weil die Ermächtigungsgrundlage nur eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte zuließ und insoweit jedenfalls zweifelhaft war, ob bei unentgeltlichen Nutzungen eine Zahlungspflicht im Verordnungswege erstmalig begründet werden konnte. Auch bei diesen Verträgen soll der Grundstückseigentümer nach Absatz 1 Satz 1 die Zahlung des ortsüblichen Entgelts verlangen können. Zur Festlegung des Nutzungsentgelts soll auf die Vorschriften der Nutzungsentgeltverordnung zurückgegriffen werden. Da die Nutzung bisher unentgeltlich erfolgte, stellt Satz 2 klar, in welcher Stufe das Entgelt erstmals festzulegen ist. Der Grundstückseigentümer kann den Betrag verlangen, der nach der Nutzungsentgeltverordnung bei einem am 2. Oktober 1990 entgeltlichen Vertrag zu zahlen wäre.

Zu Absatz 3

Die Nutzungsentgeltverordnung ermöglicht die einmalige Anpassung der Nutzungsentgelte an das ortsübliche Preisniveau. Sobald die Entgelte — nach mehreren Erhöhungsschritten — den für vergleichbare Grundstücke gezahlten Preisen entsprechen, sind weitere Anpassungen an die Wertentwicklung nur noch einvernehmlich möglich. Können sich Verpächter und Pächter eines Grundstücks nicht auf die Anpassung des Pachtzinses einigen, steht beiden Beteiligten hierfür die sogenannte Änderungskündigung offen. Der Vertrag wird zum nächstmöglichen Termin gekündigt mit dem Angebot, es zu den vom Kündigenden vorgeschlagenen neuen Konditionen fortzusetzen.

Während der in diesem Entwurf vorgesehenen Kündigungschutzfristen ist eine Kündigung zum Zwecke der Entgelterhöhung nicht zulässig. Die Schutzfristen dienen dem Schutz von Investitionen und Dispositionen der Nutzer, sollen aber den Grundstückseigentümer nicht von dem ortsüblichen Entgelt ausschließen. Bis zum Ende der Kündigungschutzfristen bedarf es daher eines gesetzlichen Anpassungsanspruchs, der in Absatz 3 vorgesehen ist.

Allerdings soll nicht jede geringfügige Änderung der Pachtzinsen für vergleichbare Grundstücke ein Anpassungsverlangen begründen können. Satz 2 setzt insoweit voraus, daß seit der letzten Änderung mindestens ein Jahr vergangen sein muß und sich die ortsübliche Pacht seither um mindestens 10 % erhöht oder ermäßigt hat.

Zu § 21

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Auch die schrittweise Anpassung der Nutzungsentgelte kann nicht verhindern, daß die Fortsetzung des Vertrages für den Nutzer im Einzelfall zu teuer wird und er den Vertrag im Anschluß an eine Erhöhungserklärung nach § 8 der Nutzungsentgeltverordnung kündigen muß. Dies führt zu dem unbefriedigenden Ergebnis, daß der Nutzer schon während der Kündigungsschutzfrist eine Entschädigung für ein von ihm errichtetes Bauwerk nur noch insoweit erhält, als der Wert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe noch erhöht ist (§ 12 Abs. 3). Im Falle der Kündigung durch den Grundstückseigentümer während der Kündigungsschutzfrist wäre allerdings in Anlehnung an die Wertersatzvorschrift in § 314 Abs. 5 und 6 ZGB der Zeitwert des Gebäudes zu entschädigen. Der Nutzer erleidet also unter Umständen bei der Entschädigung Einbußen, weil er infolge wirtschaftlichen Zwangs zur Auflösung des Vertrages gezwungen ist. Der Eigentümer wird andererseits infolge der Kündigung des Nutzers zur Entschädigungsleistung verpflichtet, obwohl er den Vertrag möglicherweise fortsetzen will.

Dieses für beide Seiten unbefriedigende Ergebnis will der Entwurf dadurch vermeiden, daß dem Nutzer die Gelegenheit zur Unterverpachtung des Grundstücks oder eines Grundstücksteils gegeben wird.

Zu Absatz 1

Die Untervermietung (§ 549 BGB) und die Unterverpachtung (§ 589 BGB) eines Grundstücks ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig. Satz 1 verpflichtet den Grundstückseigentümer zur Zustimmung, wenn der Nutzer sein Verlangen in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit einer Entgeltanpassung geltend macht. Die vorgesehene Frist von zwei Monaten schafft zwischen den Beteiligten Klarheit darüber, ob der Vertrag zu den geänderten Bedingungen fortgesetzt werden soll. Die Frist entspricht der zeitlichen Schranke für die Ausübung des Kündigungsrechts wegen einer Nutzungsentgelterhöhung nach § 8 der Nutzungsentgeltverordnung.

Die Unterverpachtung soll wirtschaftliche Nachteile des Nutzers ausgleichen. Der Nutzer soll aber durch die Unterverpachtung keine unangemessenen Gewinne machen. Deshalb sieht Satz 2 vor, daß der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zur Unterverpachtung von einer (weiteren) Nutzungsentgelterhöhung abhängig machen kann, wenn ihm die Unterverpachtung nur bei einer angemessenen Nutzungsentgelterhöhung zugemutet werden kann. Dies

ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Nutzer aus der Unterverpachtung des Grundstücks oder eines Grundstücksteils einen nennenswert höheren Betrag erzielt, als er selbst nach der Nutzungsentgeltverordnung an den Grundstückseigentümer zu zahlen verpflichtet ist.

Zu Absatz 2

Ist dem Grundstückseigentümer nach dem Gesamtbild der Verhältnisse eine Unterverpachtung ausnahmsweise nicht zuzumuten, kann er ablehnen und den Nutzer zu einer Erklärung darüber auffordern, ob er den Vertrag auch ohne Unterverpachtung zu den geänderten Bedingungen fortsetzen will. Dabei muß er die Kündigung des Vertrages für den Fall androhen, daß sich der Nutzer nicht innerhalb eines Monats erklärt. Ist der Nutzer nicht einverstanden oder meldet er sich bis zum Ablauf der Frist nicht, kann der Grundstückseigentümer den Vertrag zum nächstmöglichen Termin kündigen. Das bisherige Nutzungsentgelt bleibt bis zum Beendigungstermin unverändert. Für das Bauwerk hat der Grundstückseigentümer eine Entschädigung nach § 12 Abs. 2 zu entrichten.

Zu § 22

Zustimmung zu baulichen Investitionen

Zu Absatz 1

Nach § 313 Abs. 2 ZGB war die Errichtung einer Baulichkeit nur zulässig, wenn dies vertraglich vereinbart worden ist. Kündigte der Grundstückseigentümer aus dringendem Eigenbedarf (§ 314 Abs. 3 Satz 3 ZGB), war er nach § 314 Abs. 6 ZGB zum Ankauf einer vom Nutzer errichteten Baulichkeit nur verpflichtet, wenn er deren Errichtung zugestimmt hatte (OG-Urteil vom 14. November 1989 — 2 OZK 22/89 = NJ 1990, S. 223). An diese Übernahmeregulation knüpft die in § 12 normierte Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers für ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk an. Diese weitgehende Entschädigungsregelung gründet sich auf das Vertrauen des Nutzers in den Fortbestand des Vertrages, wobei dieses Vertrauen wegen der Sonderregelung in Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 2 EGBGB auch für nach dem 2. Oktober 1990 errichtete Baulichkeiten schutzwürdig ist.

An dem vom Nutzer errichteten Bauwerk ist grundsätzlich selbständiges Baulichkeiteneigentum entstanden. Es wäre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes insoweit jedenfalls zweifelhaft, ob der Nutzer ohne Zustimmung des Eigentümers wesentliche bauliche Änderungen an dem Bauwerk vornehmen dürfte. Absatz 1 ordnet daher an, daß nach Inkrafttreten des Gesetzes wesentliche Änderungen an einem vom Nutzer errichteten Bauwerk nur noch mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig sein sollen. Der Nutzer soll dem Grundstückseigentümer nach Inkrafttreten des Gesetzes nicht durch die über die allgemeinen Vorschriften des BGB hinausgehende Entschädi-

gungsregelung (§ 12) bauliche Veränderungen „aufdrängen“ oder gar durch entsprechende Investitionen die Entschädigung so in die Höhe treiben, daß dem Grundstückseigentümer die Kündigung dadurch praktisch unmöglich gemacht wird.

Die Neuerrichtung eines Bauwerks auf fremdem Grund und Boden ist nach den allgemeinen Vorschriften des BGB nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich. § 22 Abs. 1 stellt insoweit klar, daß die in der DDR erteilte Zustimmung zur Errichtung einer Baulichkeit (§ 313 Abs. 2 ZGB) nicht fortwirkt.

Zu Absatz 2

Wenn der Nutzer jedoch auf die in § 12 vorgesehene Entschädigung für eine nach Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommene bauliche Maßnahme verzichtet und sich zur Übernahme der Abbruchkosten verpflichtet, besteht kein Grund für das Zustimmungserfordernis. Der Nutzer ist bei Vertragsbeendigung zur Rückgabe des Grundstücks in einem ordnungsgemäßen Zustand verpflichtet (§ 581 Abs. 2, § 556 Abs. 1 BGB); ein von ihm errichtetes Bauwerk ist zu beseitigen. Solange der Nutzer die baulichen Maßnahmen nicht anzeigt, auf eine Entschädigung nicht verzichtet und sich zur Tragung der Abbruchkosten nicht verpflichtet, handelt er vertragswidrig; der Grundstückseigentümer könnte unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kündigen. Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 2 vor, darf der Nutzer die baulichen Maßnahmen ergreifen — auch die Neuerrichtung eines Bauwerks ist dann abweichend von den Bestimmungen des BGB zulässig. Der Nutzer erhält jedoch dann vom Grundstückseigentümer keine Entschädigung, wenn nicht etwas anderes vereinbart wird.

Zu § 23

Kündigungsschutzfrist

Zu Absatz 1

Eine ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers soll bis zum 31. Dezember 2002 ausgeschlossen sein, wenn nicht die in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten besonderen Voraussetzungen vorliegen. Durch diese Kündigungsschutzfrist sollen die vom Nutzer im Vertrauen auf die Fortdauer getroffenen Dispositionen und die von ihm vorgenommenen baulichen Investitionen geschützt werden.

Nutzungsverträge nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 schränken die Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers weitgehend ein. Er konnte den Vertrag nur kündigen, wenn dafür „gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe“ vorlagen oder er das Grundstück dringend für eigene Zwecke benötigte (§ 314 Abs. 3 ZGB). Praktisch führte dies meist zu einem dauernden Ausschluß der Rechte des Grundstückseigentümers. Eine langfristige Anerkennung solcher Regelungen kommt einer Enteignung gleich. Der Gesetzgeber ist hier aufgefordert, durch Erlaß der in Artikel 232 § 4 Abs. 1 Satz 2 EGBGB vorbehaltenen Regelungen dem Eigentum am Grund-

stück wieder den in Artikel 14 des Grundgesetzes garantierten Rang einzuräumen.

Die angezeigte Wiederherstellung der Verfügungsbefugnis des Grundstückseigentümers muß allerdings auch die Interessen der Nutzer berücksichtigen. Nutzungsverträge nach §§ 312ff. ZGB sind in der Regel unbefristet abgeschlossen worden und hatten auf Lebenszeit des Nutzers Bestand; das Nutzungsrecht ging vorbehaltlich vertraglicher Einschränkungen auf die Erben über. Insoweit ist bei den Nutzern die Erwartung einer langfristig gesicherten Nutzungsbefugnis begründet worden. Im Vertrauen auf den dauerhaft gesicherten Besitz haben sie ihre Lebensplanung eingerichtet und in das fremde Grundstück auch nicht selten erhebliche Investitionen vorgenommen.

Das Vertrauen der Nutzer muß für eine Übergangszeit geschützt werden. Dieser Zeitraum ist zunächst in einer für die vorgefundenen Nutzungsverhältnisse typisierten Betrachtung pauschal festzulegen. Bei der Bemessung wird sich der Gesetzgeber zunächst an der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in den neuen Bundesländern orientieren müssen. Die Anpassung der Kündigungsvoraussetzungen soll sich über den Zeitraum erstrecken, innerhalb dessen nach jetziger Erwartung mit einer Angleichung der Lebensverhältnisse gerechnet werden kann. Der Stellenwert der Erholungsgrundstücke wird in dem Maße abnehmen, in dem die Betroffenen in der Lage sind, sich ihre Wohnungswünsche, Reisen und Freizeitbedürfnisse zu erfüllen. Ferner ist zu berücksichtigen, daß Investitionen der Nutzer durch eine Verkehrswertentschädigung bei Kündigung des Grundstückseigentümers auszugleichen oder durch Gewährung eines Kündigungsschutzes vorübergehend zu sichern sind.

Der Entwurf muß für besondere Fälle ein Kündigungsrecht anerkennen, wobei zu berücksichtigen ist, inwieweit die Beteiligten auf die Nutzung des Grundstücks angewiesen sind und wieviel Zeit seit der grundlegenden Veränderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse vergangen ist. Dies führt im Ergebnis zu einem abgestuften System besonderer Gründe, die den Grundstückseigentümer ausnahmsweise zur Kündigung des Vertragsverhältnisses schon vor Ablauf der Schutzfrist berechtigen.

Die in Absatz 1 vorgesehene Kündigungsschutzfrist bezieht sich ausschließlich auf ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers. Dessen Befugnis, den Vertrag fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 553 BGB), Zahlungsverzugs des Nutzers (§ 554 BGB) oder aus einem anderen wichtigen Grund (§§ 554a und 242 BGB) zu kündigen, wird von den besonderen Kündigungsschutzvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht berührt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 läßt bis zum 31. Dezember 1995 eine Kündigung des Grundstückseigentümers zu, wenn dieser das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehöri-

gen zu Wohnzwecken benötigt. Diese Norm entspricht der Wertung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB, nach der Eigenbedarf zu Wohnzwecken den Vermieter bei Mietverhältnissen über Wohnraum zur Kündigung berechtigt. Wenn dieses Recht dem Eigentümer bei Wohnraum zusteht, muß eine Kündigung erst recht bei den hier zu behandelnden Nutzungen zulässig sein. In Anlehnung an die für Wohnraummietverhältnisse in den neuen Bundesländern geltende Regelung in Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 EGBGB soll jedoch bis zum 31. Dezember 1995 zusätzlich erforderlich sein, daß dem Grundstückseigentümer der Ausschluß des Kündigungsrechts nicht zugemutet werden kann. Dies ermöglicht im Einzelfall eine Interessenabwägung und entspricht auch der in § 314 Abs. 3 Satz 3 ZGB enthaltenen Regelung, die eine Kündigung des Grundstückseigentümers bei „dringendem Eigenbedarf“ zuließ.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach § 565 Abs. 2 BGB (§ 6 Abs. 1).

Zu Absatz 3

Vom 1. Januar 1996 bis zum 31. Dezember 2002 soll eine Kündigung des Grundstückseigentümers ausnahmsweise zulässig sein, wenn er ein überwiegendes Interesse an der Wiedererlangung des Grundstücks hat. Der Entwurf verzichtet zum Schutz der Nutzer auf eine Generalklausel und legt positiv fest, in welchen Ausnahmefällen das Interesse des Grundstückseigentümers höher zu bewerten ist als das des Nutzers.

Zu Nummer 1

Wie bei der Wohnraummiete (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB) sollen auch Verträge über Grundstücke zu anderen persönlichen Zwecken i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 ab dem 1. Januar 1996 in den neuen Bundesländern vom Grundstückseigentümer gekündigt werden können, wenn er das Objekt für sich, seine Familienangehörigen oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen als Wohnung benötigt. Ein überwiegendes Interesse des Eigentümers wird dann gesetzlich angenommen. Dies entspricht der Rechtslage bei Mietverhältnissen über Wohnraum (§ 564 b BGB), die dann auch in den neuen Bundesländern gilt. Eine zusätzliche Interessenabwägung wie in Absatz 2 über den 31. Dezember 1995 hinaus würde den Nutzer in einem weiteren Umfang schützen, als dies gesetzlich für die Wohnraummiete vorgesehen ist. Dies erscheint nicht sachgerecht.

Zu Nummer 2

Daneben soll der Eigenbedarf des Grundstückseigentümers zu Erholungs- und Freizeitzielen zur Kündigung während der Sperrfrist berechtigen, wenn ihm der Ausschluß des Kündigungsrechts nicht zuzumuten wäre.

Die Klausel ermöglicht eine am Einzelfall orientierte Interessenabwägung. Ein Härtefall liegt zum Beispiel vor, wenn das Grundstück als Erholungsrefugium für den Lebensabend des Grundstückseigentümers dienen soll und der Nutzer unter zumutbaren Umständen auf ein anderes Grundstück zurückgreifen kann.

Diese Regelung entspricht der Rechtslage nach dem ZGB. Gemäß § 314 Abs. 3 Satz 2 ZGB konnte der Grundstückseigentümer den Vertrag bei „dringendem Eigenbedarf“ kündigen. Soweit ersichtlich, stellte die Rechtsprechung der DDR darauf ab, daß ein überwiegendes Interesse des Grundstückseigentümers vorliegen mußte, das eine Beendigung des Vertrages ausnahmsweise als gerechtfertigt erscheinen ließ.

Zu Nummer 3

Nummer 3 stellt vom 1. Januar 1996 an einen Wertungsgleichklang mit dem Investitionsvorrangsgesetz her. Der Grundstückseigentümer soll im Interesse des wirtschaftlichen Aufschwungs in den neuen Bundesländern den Vertrag kündigen können, wenn er das Grundstück einem besonderen Investitionszweck i. S. d. § 3 Abs. 1 des Investitionsvorrangsgesetzes zuführen will. Ein solcher besonderer Investitionszweck liegt vor, wenn das Grundstück zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Schaffung neuen Wohnraums oder zur Durchführung der für Investitionen notwendigen Infrastrukturmaßnahmen verwendet werden soll.

Zu Nummer 4

Die Kündigungsregelung orientiert sich an § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Bundeskleingartengesetzes. Dem Grundstückseigentümer soll auch dann ein Kündigungsrecht zustehen, wenn für das Gebiet, in dem das betreffende Grundstück liegt, nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine andere Nutzung zulässig ist. Der in Absatz 3 vorgesehene befristete Bestandsschutz soll nicht die von der Gemeinde beabsichtigte Entwicklung des betroffenen Gebietes vereiteln. Neben Nummer 3 erlangt die Vorschrift selbständige Bedeutung insbesondere bei der Errichtung öffentlichen Zwecken dienender Gebäude, die nicht als investive Maßnahme i. S. d. § 3 Abs. 1 des Investitionsvorrangsgesetzes anzusehen sind.

Liegt noch kein Bebauungsplan vor, kommt eine Kündigung nur in Betracht, wenn die Gemeinde dessen Aufstellung beschlossen hat, die geplante Nutzung voraussichtlich zulässig sein wird und dringende öffentliche Interessen eine sofortige Realisierung des Vorhabens erforderlich machen.

Zu § 24

Sonderregelungen für bewohnte Gebäude

Die von den Nutzern errichteten Wochenendhäuser sind nicht selten von ihrer Ausstattung her zum dauernden Wohnen geeignet und werden teilweise

auch so genutzt. Soweit diese Gebäude bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen errichtet und dauernd zu Wohnzwecken genutzt worden sind, fällt das Nutzungsverhältnis in die Sachenrechtsbereinigung (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz), weil das durch die staatliche Billigung begründete Vertrauen in die Sicherheit der baulichen Investition zu schützen ist. Fehlte es hingegen an einer entsprechenden Billigung staatlicher Stellen oder hat der Nutzer erst nach dem 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt in das Wochenendhaus verlegt, kommt eine Einbeziehung in die Sachenrechtsbereinigung nicht in Betracht. Hier ist vielmehr eine gesetzliche Anpassung des Vertragsinhalts herbeizuführen, wobei die existentielle Bedeutung der Wohnung angemessen berücksichtigt werden muß. Das ergibt sich auch aus der Wohnungssituation in den neuen Bundesländern.

In diesen Fällen kann allerdings nicht pauschal das Recht der Wohnraummiete für anwendbar erklärt werden. Wenn auch der „Umzug in die Datsche“ eine nicht selten anzutreffende Erscheinung war, so lag diese Nutzung nicht im Rahmen der sich aus §§ 312 ff. ZGB ergebenden Befugnisse und war mithin vertragswidrig. Zudem wäre für die Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich gewesen. Der Nutzer hat sich seine tatsächliche Position eigenmächtig verschafft und kann insoweit nicht den Schutz eines Wohnungsmieters erhalten.

Zu Absatz 1

Auch wenn der Nutzer in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus wohnt, soll der Grundstückseigentümer den Vertrag unter den Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 und 3 kündigen können. Allerdings ist die Wohnung für den Nutzer von existentieller Bedeutung. Er soll daher unter den in Absatz 1 genannten Voraussetzungen einer Kündigung des Grundstückseigentümers widersprechen und die Fortsetzung des Vertrages verlangen können. Diese Sozialklausel trägt der besonderen Bedeutung der Wohnnutzung Rechnung und entspricht dem für die Wohnraummiete geltenden § 556a BGB, der entsprechend anzuwenden ist (Satz 2).

Zu Absatz 2

Der Grundstückseigentümer soll den Vertrag innerhalb der Kündigungsschutzfrist nur unter den in § 24 Abs. 2 und 3 genannten Voraussetzungen kündigen können. Eine Kündigung zu dem Zweck, das nicht mehr verpachtete Grundstück zu einem höheren Preis verkaufen zu können, wird nach dem Entwurf nicht als besonderes Kündigungsinteresse anerkannt. Der Zweck der vorgeschlagenen Regelung würde jedoch gefährdet, wenn ein Erwerber des Grundstücks unter Berufung auf seinen Eigenbedarf (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2) den Vertrag sofort kündigen könnte. Zum Schutz des dauernd auf dem Grundstück wohnenden Nutzers sieht Absatz 2 daher vor, daß der Erwerber eines Grundstücks sich in den ersten beiden

Jahren nach dem Erwerb nicht auf Eigenbedarf zu Wohn- oder Erholungszwecken berufen kann. Die Sonderregelung soll dem Umstand Rechnung tragen, daß in den neuen Bundesländern eine überdurchschnittliche Zahl von Bauwilligen nach Bauland für Eigenheime sucht (Nachholbedarf) und die hierfür in Betracht kommenden Grundstücke oft mit Wochenendhäusern bebaut sind, die zum Teil dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das allgemeine Wohnraummietrecht sieht eine solche Kündigungssperre nur bei der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in eine Eigentumswohnung vor (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB). Die Umwandlung der Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB in Miet- bzw. Pachtverträge führt zwar zu einer ähnlichen Situation — das Grundstück wird (wieder) zu einem marktgängigen Wirtschaftsgut gemacht —, ist aber letztlich als enge Ausnahmenvorschrift inhaltlich nicht voll auf die in der Schuldrechtsanpassung zu regelnden Rechtsverhältnisse übertragbar. Abweichend von § 564 b BGB soll die Kündigungssperrfrist daher nur zwei Jahre betragen.

Die Regelung muß auf zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke beschränkt bleiben. Eine für alle Freizeitgrundstücke geltende Kündigungssperre nach rechtsgeschäftlichem Erwerb würde das Grundstück dem Geschäftsverkehr praktisch entziehen. Soweit der Erwerber die Errichtung eines Eigenheimes beabsichtigt (§ 23 Abs. 3 Nr. 1), würde unter Umständen die städtebauliche Entwicklung behindert. Bei der Qualifizierung der Nutzung nach § 23 Abs. 3 Nr. 3 und 4 läge mit einer weitreichenden Kündigungssperre für den Erwerber ein massives Investitionshemmnis vor, was im Interesse der Angleichung der Lebensverhältnisse in den neuen Bundesländern vermieden werden sollte.

Zu Absatz 3

Die Verträge nach §§ 312 ff. ZGB erlaubten im Regelfall die Wohnnutzung nicht. Vielmehr war der Nutzer verpflichtet, sich im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung zu halten (§ 313 Abs. 1 Satz 1 ZGB). Die dauernde Nutzung des Wochenendhauses zu Wohnzwecken stellt sich daher in den meisten Fällen als vertragswidrig dar. Viele Nutzer würden ihre Wohnung verlieren, wenn der Grundstückseigentümer wegen des vertragswidrigen Verhaltens ohne Einhaltung einer Frist kündigen könnte (§ 553 BGB). Die eigenmächtige Nutzungsänderung größerer Wochenendhäuser zu Wohnhäusern entsprach aber der Praxis und wurde von der Verwaltung auch hingenommen. Es wäre daher unangemessen, die scharfe Sanktion der außerordentlichen Kündigung durchgreifen zu lassen. Es wäre darüber hinaus nicht sachgerecht, im Rahmen der in den Fällen des Absatzes 1 durchzuführenden Interessenabwägung zu Lasten des Nutzers die unter Umständen vertragswidrige Wohnnutzung einzustellen. Die vertragswidrige Wohnnutzung soll daher grundsätzlich geschützt werden.

Andererseits verdient der Nutzer im Verhältnis zum Erwerber eines Grundstücks keinen besonderen Schutz, wenn der Grundstückseigentümer oder der

seinerzeitige andere Vertragschließende der eigenmächtigen Änderung der Erholungsnutzung zur Wohnnutzung ausdrücklich widersprochen hatte. Absatz 3 schließt für diese Fälle die in Absatz 1 vorgesehene Interessenabwägung und die in Absatz 2 vorgesehene Kündigungssperrfrist aus.

Zu Absatz 4

Den besonderen Kündigungsschutz sollen nur die Nutzer erhalten, die entsprechend der bisher angenommenen Übung in ihr Wochenendhaus gezogen sind. Das Gesetz muß deshalb einen Stichtag vorsehen. Spätestens mit dem Beschluß der Regierung über den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet mußten die Nutzer von Wochenendgrundstücken mit einer Stichtagsregelung zur vertragswidrigen Wohnnutzung bei Datschen rechnen. Auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages nach §§ 312 ff. ZGB zu Eigenheimen umgebaute Wochenendhäuser sollen nur dann in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden, wenn das Bauwerk bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 dauernd zu Wohnzwecken genutzt worden ist. Nach der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands sind allerdings zahlreiche Bürger in den neuen Bundesländern in Sorge um steigende Mieten und Eigenbedarfskündigungen unter Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung in Wochenendhäuser gezogen. Hiergegen ist weitgehend bauordnungsrechtlich nicht vorgegangen worden. Im Hinblick auf die besonderen Verhältnisse des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern schlägt der Entwurf daher abweichend von der in der Sachenrechtsbereinigung vorgesehenen Regelung als Stichtag den 20. Juli 1993 vor. Dabei ist auch berücksichtigt worden, daß bei der Sachenrechtsbereinigung aufgrund einer zur Zeit des Beitritts vorgefundenen Situation Bodenwerte zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer aufgeteilt werden, was dort eine strengere Stichtagsregelung erforderlich macht.

Zu § 25

Nutzungsrechtsbestellung mit Nutzungsvertrag

Zu Absatz 1

Die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz für den Eigenheimbau vorgesehenen Vorschriften knüpfen zur Bestimmung der Fläche, die der Nutzer ankaufen bzw. an der er die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen kann, an die in § 7 Satz 2 der Eigenheimverordnung vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) und § 2 der Bereitstellungsverordnung vom 9. September 1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426; Ber. Nr. 42 S. 500) vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern an. Soweit diese Flächennormative bei der Bestellung eines Nutzungsrechts zum Bau eines Einfamilienheimes überschritten worden ist, kann der Grundstückseigentümer die Beschränkung der Ansprüche des Nutzers verlangen, wenn die über die Regelgröße hinausgehende Fläche selbständig nutzbar ist (§ 26

Abs. 1 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz).

In einigen Regionen der DDR wurde zwar die Bestellung des Nutzungsrechts auf 500 Quadratmeter beschränkt, die darüber hinausgehende Fläche dem Nutzungsberechtigten jedoch vertraglich nach §§ 312 ff. ZGB zur Nutzung überlassen. Auf diese Verträge ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz anwendbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 1). Der Entwurf muß hier einen Wertungsgleichklang mit dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz herstellen. Wenn der Grundstückseigentümer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sofort die mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastete über 500 Quadratmeter hinausgehende selbständig baulich oder wirtschaftlich nutzbare Fläche zurückerhält, so muß er auch einen im Zusammenhang mit der Nutzungsrechtsbestellung abgeschlossenen Vertrag kündigen können. Der Grundstückseigentümer soll mit Inkrafttreten des Gesetzes in die Lage versetzt werden, die entsprechende Fläche einer angemessenen Nutzung zuführen zu können.

Bei einer über 1 000 Quadratmeter hinausgehenden Fläche soll die Kündigung auch zulässig sein, wenn die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist. Diese Regelung entspricht ebenfalls der Wertung des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Zu Absatz 2

Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht hinsichtlich der gesamten vertraglich überlassenen Fläche vor, läßt Absatz 2 Satz 1 eine Teilflächenkündigung zu. Bei einer Teilkündigung ist das Nutzungsentgelt anzupassen. Der Nutzer hat das ortsübliche Entgelt (§ 20) nur noch für die ihm verbleibende Fläche zu entrichten. Die Entgeltermäßigung tritt nicht kraft Gesetzes ein. Der Nutzer muß die Anpassung verlangen. Er schuldet den ermäßigten Zins vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung an.

Zu Absatz 3

Der Nutzer soll ausreichend Zeit erhalten, um sich auf die Rückgabe der Teilfläche vorzubereiten. Absatz 3 sieht daher eine sechsmonatige Kündigungsfrist vor. Soweit die Teilfläche der Gewinnung von Früchten dient, ist der für das Pachtrecht in § 584 Abs. 1 BGB vorgesehene Kündigungstermin zu beachten.

Zu Absatz 4

Nach § 26 Abs. 3 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann der Nutzer auch die selbständig nutzbare Fläche ankaufen, wenn der Verlust dieser Teilfläche für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Ist diese Fläche vertraglich überlassen worden, soll der Nutzer einer Kündigung des Grundstückseigentümers nach Absatz 1 widersprechen können (Satz 1). Wie im Entwurf für ein Sachen-

rechtsbereinigungsgesetz vorgesehen, soll der Grundstückseigentümer nach Satz 2 dann aber vom Nutzer den Ankauf des Grundstücks zum vollen Verkehrswert verlangen können (§ 71 Abs. 3 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz).

Zu § 26

Mehrere Grundstückseigentümer

Zu Absatz 1

Insbesondere in Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten erfolgte die Zuteilung der einzelnen Bodenflächen meist ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Die dem Nutzer zugewiesene Fläche kann aber auch in anderen Fällen auf mehreren Grundstücken im Sinne des BGB liegen. Für den Nutzer besteht insoweit ein Vertrag mit zwei oder mehr Grundstückseigentümern.

Der Entwurf stellt klar, daß der Vertrag grundsätzlich nur von allen Grundstückseigentümern gemeinsam gekündigt werden kann (Satz 1). Die Verpflichtungen der Grundstückseigentümer sind durch den Vertrag zu einer Gesamtschuld verknüpft. Zwar sind diese Verpflichtungen nach § 425 Abs. 1 BGB selbständig und können sich für jeden Grundstückseigentümer unterschiedlich entwickeln. Die Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses kann allerdings mit Rücksicht auf die enge Verknüpfung der Verpflichtungen in der Regel nur durch alle Gesamtschuldner gemeinschaftlich erfolgen (vgl. Palandt/Heinrichs, Bürgerliches Gesetzbuch, 52. Aufl., § 425, Rdn. 9f.).

Eine Ausnahme sieht Satz 2 jedoch für den Fall vor, daß ein Grundstück selbständig nutzbar ist. Die weitere Verwendung eines solchen Grundstücks kann nicht davon abhängig gemacht werden, daß sämtliche betroffenen Grundstückseigentümer eine Kündigung aussprechen. Andernfalls würde der Grundstückseigentümer unverhältnismäßig belastet.

Zu Absatz 2

Im Außenverhältnis haften mehrere Grundstückseigentümer dem Nutzer für die nach dem Gesetz zu zahlenden Entschädigungen als Gesamtschuldner (Satz 1). Der Nutzer kann die Entschädigung nach seiner Wahl von jedem Grundstückseigentümer ganz oder teilweise verlangen (§ 421 Satz 1 BGB). Die Leistung eines Eigentümers befreit auch den anderen. Im Verhältnis zueinander sind die Grundstückseigentümer allerdings zum Ausgleich verpflichtet. Die in § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB für den Zweifelsfall vorgesehene hälftige Aufteilung ist jedoch nur sachgerecht, wenn das vom Nutzer errichtete Bauwerk auf mehreren Grundstücken steht oder — hinsichtlich der Anpflanzungen — die Grundstücksteile etwa gleich groß sind. In anderen Fällen ist der Anteil im Innenverhältnis danach zu bemessen, wem der entsprechende Wert zufällt. Die Sätze 2 und 3 treffen die hierfür erforderlichen Bestimmungen.

Zu § 27

Entschädigung für Anpflanzungen

Bei einer Kündigung des Grundstückseigentümers wegen dringenden Eigenbedarfs konnte der Nutzer nach § 314 Abs. 6 ZGB nicht nur den Ankauf des Gebäudes, sondern auch den Ankauf der Anpflanzungen verlangen. Die vom Nutzer im Vertrauen auf diese Wertersatzregelung vorgenommenen Anpflanzungen sind daher in demselben Umfang zu entschädigen wie die vom Nutzer errichteten Bauwerke (Satz 1).

Satz 2 verweist insoweit auf die für Bauwerke geltende Entschädigungsregelung. Kündigt der Grundstückseigentümer während der Schutzfrist, hat er den objektiven Wert der Anpflanzungen zu ersetzen (§ 12 Abs. 2). In den übrigen Fällen besteht eine Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers nur, wenn der Wert des Grundstücks durch die Anpflanzungen für die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte weitere Verwendung des Grundstücks noch erhöht ist (§ 12 Abs. 3).

Zu § 28

Überlassungsverträge zu Erholungszwecken

In den nach Mustern des Ministeriums der Finanzen abgeschlossenen Überlassungsverträgen ist regelmäßig vereinbart worden, daß der Nutzer die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten trägt. Der Entwurf muß regeln, unter welchen Bedingungen diese für Miet- und Pachtverträge unübliche Abrede fortgelten soll. Eine entsprechende Bestimmung ist in Kapitel 3 zu den Überlassungsverträgen eingestellt worden (§ 36).

Aus dem vom Überlassungsnehmer bei Vertragsabschluß zu zahlenden Betrag wurden zunächst die auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers beglichen und sodann der Restbetrag auf einem Bankkonto „hinterlegt“. Insoweit sind die Ansprüche des Nutzers auf den hinterlegten Betrag sowie etwaige Wertersatzansprüche hinsichtlich der verwendeten Teilbeträge zu klären. § 28 verweist auf die bei Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken vorgesehene Regelung (§ 36), bei denen sich diese Fragen in gleicher Weise stellen.

ZU ABSCHNITT 2

Besondere Bestimmungen für Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sowie Garagentgemeinschaften

Zu § 29

Begriffsbestimmung

Die Nutzung von Grundstücken zu persönlichen Zwecken war in der DDR weitreichend organisiert und institutionalisiert. Neben den Kleingartenanlagen des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter bestanden auch Wochenendhaus-siedlungen, in denen Bürgern Parzellen zur Errichtung eines Wochenendhauses zugeteilt wurden. Grö-

Bere Arealen konnten auch Personengemeinschaften nach §§ 266ff. ZGB vertraglich zur Errichtung von Wochenendhaussiedlungen überlassen werden. Ebenfalls auf vertraglicher Grundlage errichteten Unternehmen auf volkseigenen Flächen und Privatgrundstücken große Ferienhaussiedlungen, in denen die Beschäftigten mit ihren Familien den Urlaub verbringen konnten. Zur Erschließung der Ferienggebiete schlossen sich die Wirtschaftseinheiten in einer Kooperationsgemeinschaft zusammen, die in der Regel ein Verwaltungsgebäude, zentrale Versorgungseinrichtungen und — abhängig von der Größe der Anlage — meist eine Gaststätte errichtete.

Die von Unternehmen auf vertraglich genutzten Privatgrundstücken errichteten Ferienhäuser werden nach dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 2 Abs. 1 Satz 2) den von Bürgern errichteten Wochenendhäusern gleichgestellt — es sollen für diese betrieblichen Investitionen keine Ansprüche auf Ankauf oder Erbbaurechtsbestellung begründet werden. Der Entwurf trifft insoweit die nach dem Recht der DDR offengebliebene Abgrenzung zwischen § 286 Abs. 4 und § 459 Abs. 1 ZGB. Auf diese Verträge ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz anzuwenden.

Die ehemaligen Träger dieser Einrichtungen haben sich zwischenzeitlich überwiegend in BGB-konformen Organisationen neu konstituiert. Soweit Vereinbarungen noch nicht getroffen worden sind, kann jedenfalls auf die Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§§ 705 bis 740 BGB) zurückgegriffen werden. Das Innen- und Außenverhältnis dieser Organisationen bedarf insoweit keiner darüber hinausgehenden gesetzlichen Regelung. Die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen von Kündigungen sind jedoch in einer den Besonderheiten dieser komplexen Anlagen Rechnung tragenden Weise zu regeln. Der Entwurf orientiert sich dabei an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Die Struktur der Siedlungen und die Interessenlage der Beteiligten ist mit den Verhältnissen in einer Kleingartenanlage zu vergleichen. Der Entwurf stellt die Siedlungen allerdings nicht insgesamt den Kleingartenanlagen gleich. Durch eine entsprechende Übernahme der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes würde die vorhandene Siedlungsstruktur verfestigt werden. Damit würde das Schuldrechtsanpassungsgesetz weit über sein eigentliches Anliegen — die Herbeiführung eines Interessenausgleichs zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer — hinausgehen. Es soll und muß den Beteiligten sowie den in ihrer Planungshoheit betroffenen Gemeinden überlassen bleiben, ob und in welcher Weise sie die vorhandene Siedlungsstruktur langfristig beibehalten und gegebenenfalls sichern wollen.

§ 29 bestimmt die von den Sonderregelungen betroffenen Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen. Es sind Gebiete, die der Erholung dienen und entsprechend bebaut sind, durch gemeinschaftliche Einrichtungen zu einer Anlage verbunden und nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind. Für Grundstücke, die in Kleingartenanlagen belegen sind, gelten die besonderen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (§ 2 Abs. 3).

Zu § 30

Kündigung des Zwischenpachtvertrages

Zu Absatz 1

Häufig wird dem Eigentümer eines größeren für eine Siedlung in Anspruch genommenen Grundstücks bereits die Wiedererlangung der Verfügungsbefugnis über Teile des Grundstücks für seine Zwecke genügen. Die räumliche Beschränkung der Kündigung auf einen Teil des verpachteten Grundstücks ist jedoch nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB unzulässig. Folglich müßten der Zwischenpachtvertrag insgesamt und damit alle Unterpachtverträge mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten in einer größeren Siedlung aufgehoben werden, auch wenn der Grundstückseigentümer nur einen Teil des Grundstücks benötigt. Dies wäre im Hinblick auf die in solchen Gebieten gewachsenen Strukturen unangemessen. Absatz 1 gibt dem Grundstückseigentümer deshalb die Möglichkeit, den Zwischenpachtvertrag nur für einen Teil des Grundstücks zu kündigen. Hinsichtlich des restlichen Grundstücksteils bleiben der Zwischenpachtvertrag und die durch ihn vermittelten Nutzungsverhältnisse bestehen. Die Regelung entspricht § 10 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes.

Der Grundstückseigentümer kann den Zwischenpachtvertrag während der Kündigungsschutzfrist nur aus den in § 23 Abs. 2 und 3 genannten Gründen kündigen. Der besondere Kündigungsschutz soll insbesondere dem unmittelbar Nutzungsberechtigten zugute kommen. Satz 2 stellt insoweit ausdrücklich klar, daß bei Berufung auf die in § 23 Abs. 2 und 3 Nr. 2 genannten Kündigungsgründe auch die Interessen der unmittelbar Nutzungsberechtigten bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zu Absatz 2

Kündigt der Grundstückseigentümer das Zwischenpachtverhältnis aus einem in der Person des Zwischenpächters liegenden Grund (z. B. wegen vertragswidrigen Verhaltens oder wegen Zahlungsverzugs), entfielen damit auch die vom Zwischenpächter mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Verträge. Der Grundstückseigentümer könnte allein wegen des in der Person des Zwischenpächters begründeten Umstandes die Herausgabe des Grundstücks verlangen. Dadurch würde der im Entwurf für eine Übergangszeit vorgesehene Bestandschutz aus Gründen wegfallen, die die eigentlich zu Schützenden nicht zu vertreten hätten. Der Entwurf sieht daher in Satz 1 vor, daß der Grundstückseigentümer in die vom Zwischenpächter mit den unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Verträge eintritt und diese an Stelle des Zwischenpächters fortsetzt. Bei Abschluß eines Vertrages mit einem neuen Zwischenpächter tritt dieser an die Stelle des bisherigen Zwischenpächters (Satz 2). Die Regelung in Absatz 2 entspricht § 10 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes.

Zu § 31

Kündigung durch den Zwischenpächter

Zu Absatz 1

Die Bestimmungen des Entwurfs modifizieren zum Schutz des unmittelbar Nutzungsberechtigten die allgemeinen Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts. Da die Zwischenpachtverhältnisse über Grundstücke grundsätzlich bestehen bleiben sollen, sind auch diese Verträge in die Schutzbestimmungen einzubeziehen (§ 1 Abs. 2 und § 8 Abs. 2). Der Zwischenpächter ist innerhalb der Kündigungschutzfrist nur unter den im Entwurf vorgesehenen Voraussetzungen zur Kündigung des mit dem unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Vertrages berechtigt. Die zum Schutz der unmittelbar Nutzungsberechtigten eng gefaßten Kündigungsgründe würden allerdings den in einer Siedlung erforderlichen Neuordnungen entgegenstehen. Absatz 1 läßt daher die Kündigung eines vom Zwischenpächter mit dem unmittelbar Nutzungsberechtigten abgeschlossenen Vertrages zu, wenn dies zur Neuordnung der Siedlung erforderlich ist. Eine vergleichbare Regelung enthält § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, daß im Falle der Kündigung nach Absatz 1 der Zwischenpächter die in diesem Gesetz vorgesehenen Entschädigungen zu leisten hat.

Zu § 32

Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

Zu Absatz 1

Hat der Grundstückseigentümer den Vertrag gekündigt, um das in einer Ferienhaus- oder Wochenendaussiedlung belegene Grundstück selbst zu Erholungszwecken zu nutzen, wird er meist auf die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen angewiesen sein. Absatz 1 gibt ihm insoweit das Recht, diese Einrichtungen zu nutzen.

Zu Absatz 2

Nach den zwischen den Nutzern bestehenden Vereinbarungen (Satzung des Vereins oder — bei einer Personengemeinschaft — Gesellschaftsvertrag) ist die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen regelmäßig nur Vereinsmitgliedern erlaubt. Es wird sich in diesen Fällen für den Grundstückseigentümer empfehlen, in den Verein einzutreten.

Dies setzt aber die Aufnahmebereitschaft des Vereins voraus. Zur Aufnahme eines weiteren Mitglieds ist ein Verein nur in ganz engen Grenzen verpflichtet. Ein neues Mitglied ist aufzunehmen, wenn dies in entsprechenden Satzungsbestimmungen vorgesehen ist. Die Rechtsprechung hat eine Aufnahmepflicht nach

§ 826 BGB in Fällen angenommen, in denen der Verein eine Monopolstellung innehat (BGH-Urteil vom 14. November 1968 — KZR 3/67 = NJW 1969, 316). Wegen dieser engen Grenzziehung verzichtet der Entwurf auf die Begründung einer Aufnahmepflicht.

Satz 1 stellt insoweit klar, daß im Regelfall die Mitbenutzung als Vereinsmitglied erfolgen soll. Nur wenn im Einzelfall eine Aufnahme des Grundstückseigentümers nicht in Betracht kommt, soll er die gemeinschaftlichen Einrichtungen als Nichtmitglied gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts nutzen können.

Zu Absatz 3

Im Gegensatz zu häufig körperschaftlich strukturierten Vereinen kommt den personalen Beziehungen der einzelnen Gesellschafter in Personengemeinschaften größere Bedeutung zu. Hier muß es ausnahmslos der Entscheidung der Gesellschafter überlassen bleiben, ob eine weitere Person in die Gesellschaft aufgenommen wird. Absatz 3 bringt für diese Fälle zum Ausdruck, daß im Regelfall die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen gegen Entrichtung eines angemessenen Entgelts erfolgt.

Zu § 33

Andere Gemeinschaften

Die Strukturen in Garagen-, Bootsschuppen- und anderen Gemeinschaften sind mit denen in Ferienhaussiedlungen und Wochenendaussiedlungen vergleichbar, wenn die Nutzer dort in größerem Umfang Erschließungsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Waschhalle oder Reparaturwerkstatt) geschaffen haben. Auf Rechtsverhältnisse in solchen Gemeinschaften sollen daher die §§ 28 bis 32 entsprechend anzuwenden sein.

ZU KAPITEL 3**Überlassungsverträge****ZU ABSCHNITT 1****Überlassungsverträge zu Wohnzwecken****Zu § 34**

Anwendbarkeit des Mietrechts

Überlassungsverträge sind schuldrechtliche Verträge, die dem Nutzer eigentümerähnliche Rechte und Pflichten auferlegten und ihm unverbindlich den Erwerb des Grundstücks in Aussicht stellten. Hat der Nutzer in der Erwartung des späteren Erwerbs des Grundstücks einen Neubau errichtet, soll er den Inhabern von Nutzungsrechten gleichgestellt und in die Sachenrechtsvereinbarung einbezogen werden (vgl. dazu die Begründung zu § 1 Abs. 1 Nr. 2).

Anders verhält es sich hingegen bei einem Überlassungsvertrag, mit dem dem Nutzer ein Gebäude

übergeben worden ist. Ihm wurde in der Regel die Pflicht auferlegt, Grundstück und Gebäude in einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Ferner hatte er die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten zu tragen, war darüber hinaus aber zur Zahlung eines Nutzungsentgelts nicht verpflichtet. Letztlich trug er mithin die Lasten und Kosten, die auch ein Mieter hätte tragen müssen. Solche Verträge sind sowohl nach der vorgefundenen Rechtsform als auch nach ihrer wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung dem Schuldrecht zuzuordnen. Wurde dem Nutzer ein Gebäude zu Wohnzwecken überlassen, ist seine Position insoweit mit der eines Mieters zu vergleichen.

Auch Mieter und Wohnungssuchende waren in der DDR in gewissem Umfang zur Erhaltung der Bausubstanz berechtigt. § 23 der Verordnung über die Lenkung des Wohnraums vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) sah vor, daß der Wohnungssuchende erstmals Wohnraum schaffen oder wiederherrichten konnte und diesen dann von staatlichen Stellen zugewiesen erhielt. Nach dem Recht der DDR war für diese Fälle die Bestellung eines Nutzungsrechts nicht vorgesehen. Es bewendete beim Abschluß eines reinen Mietvertrages. Die Überlassungsnehmer, die keine erheblichen baulichen Investitionen vorgenommen haben, sind solchen Mietern gleichzustellen. Hat der Nutzer über die normalen „Schönheitsreparaturen“ hinausgehende wesentliche bauliche Investitionen vorgenommen, ohne jedoch die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 11 Abs. 2) vorgesehene Erheblichkeitsgrenze zu erreichen (z. B. Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Neueindeckung des Dachs), sind diese Maßnahmen nach den Grundprinzipien des Entwurfs für eine Übergangszeit durch Gewährung eines besonderen Kündigungsschutzes abzusichern (§ 39).

Auf die nicht von der Sachenrechtsbereinigung erfaßten Überlassungsverträge zu Wohnzwecken sollen daher grundsätzlich die Vorschriften des BGB über die Wohnraummiete Anwendung finden. Überlassungsverträge wurden auf 10, 20 oder 30 Jahre, in Einzelfällen auch auf Lebenszeit abgeschlossen. Die Verträge verlängerten sich automatisch um jeweils zehn weitere Jahre, wenn der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf der Vertragszeit gekündigt wurde. Die Festlegung der Vertragslaufzeiten hing weitgehend vom Zufall ab. Das Verhalten der staatlichen Verwalter war nicht erkennbar von Ordnungsprinzipien bestimmt. Deshalb knüpft der Entwurf bei der Anpassung der Überlassungsverträge an das Mietrecht nicht an die jeweiligen Vertragslaufzeiten an, sondern ordnet in Satz 1 die Fortsetzung dieser Verträge als auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge an, deren Bestand aber durch Übergangsvorschriften unter Berücksichtigung auch der Interessen des Grundstückseigentümers gesichert werden soll.

Zu § 35

Mietzins

Nach § 2 Abs. 1 des Miethöheregierungsgesetzes kann der Grundstückseigentümer bei einem Mietverhältnis über Wohnraum grundsätzlich Zahlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Auch bei den bisher

unentgeltlichen Überlassungsverträgen ist dem Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgelts zuzubilligen. Satz 1 gewährt diesen Anspruch.

Die Wohnraummieten sind in den neuen Bundesländern weitgehend noch durch Preisvorschriften gebunden. Zur Zeit richten sich in diesen Fällen die Entgelte nach der Zweiten Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416), die Nebenkosten sind nach Maßgabe der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270) abzurechnen. Durch die Preisbindung sollen die Wohnungsmieten an die wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern angepaßt werden können. Auch bei den bisher unentgeltlichen Überlassungsverträgen ist daher zunächst auf die einschlägigen Mietpreisbestimmungen zurückzugreifen. Satz 2 verweist insoweit auf den für die Miethöhe in den neuen Bundesländern maßgeblichen § 11 Abs. 2 bis 7 Miethöheregierungsgesetz.

Zu § 36

Öffentliche Lasten

Zu Absatz 1

In Überlassungsverträgen verpflichtete sich der Überlassungsnehmer — soweit ersichtlich — regelmäßig, die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten zu tragen. Öffentliche Lasten sind Leistungen, die kraft öffentlichen Rechts auf dem Grundstück ruhen oder aus dem Grundstück zu entrichten sind (z. B. Grundsteuer). Diese Beträge sind meist höher als die Entgelte, die der Überlassungsnehmer nach Maßgabe der Bestimmungen des Entwurfs zu zahlen hätte. Es wäre in diesem Fall nicht sachgerecht, die vertragliche Vereinbarung abzuändern und den Nutzer von der Lastentragungspflicht freizustellen. Der Entwurf läßt es daher bei der ursprünglichen vertraglichen Regelung bewenden, solange der Grundstückseigentümer nicht seinen Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgelts geltend macht. Damit sich der Grundstückseigentümer über die Höhe der vom Nutzer getragenen Lasten einen Überblick verschaffen kann, gewährt Satz 2 einen Auskunftsanspruch.

Zu Absatz 2

Bei den meisten öffentlichen Lasten handelt es sich um fortlaufend zu entrichtende Entgelte. Besonders kostenintensive Maßnahmen (z. B. der Straßenbau) werden jedoch im Umlageverfahren als Einmalzahlung erhoben. Die Erschließungsbeiträge kommen langfristig dem Grundstückseigentümer zugute. Es wäre nicht sachgerecht, diese Lasten dem Nutzer aufzuerlegen, zumal Erschließungsmaßnahmen in der DDR von den Gebietskörperschaften finanziert worden sind.

Zu § 37**Sicherheitsleistung**

Nach den üblicherweise bei Überlassungsverträgen verwendeten Vertragsmustern des Ministeriums der Finanzen war der Nutzer verpflichtet, einen Geldbetrag in Höhe des von einem Sachverständigen festgestellten Objektwertes (Grundstück, Gebäude, Einrichtungen) auf ein Hinterlegungskonto des staatlichen Verwalters einzuzahlen. Aus diesem Betrag hatte der staatliche Verwalter die dinglich nicht gesicherten Forderungen des Rates des Kreises gegen den Grundstückseigentümer und die Kosten der staatlichen Verwaltung abzudecken; außerdem waren die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte abzulösen. Den überschießenden Betrag hatte der staatliche Verwalter verzinslich anzulegen. Den Nutzern wurde durch die Vertragsgestaltung und die unverbindliche Zusage, das Grundstück zu gegebener Zeit unter Anrechnung des an den staatlichen Verwalter gezahlten Betrages erwerben zu können, der Eindruck vermittelt, es sei „praktisch“ der Kaufpreis für das Objekt. Tatsächlich handelte es sich um eine Mischung aus Dritteistung auf fremde Verbindlichkeiten und Sicherheitsleistung.

Nach Vertragsbeendigung war der „hinterlegte“ Betrag an den Nutzer zurückzuzahlen. Es ist jedoch nicht zweckmäßig, mit der Auskehr des Hinterlegungsbetrages an den Nutzer nach der gesetzlichen Umwandlung in Miet- oder Pachtverträge bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses zuzuwarten. Denn der Grundstückseigentümer hat in vielen Fällen keinen unmittelbaren Zugriff auf die seinerzeit vom Nutzer an den staatlichen Verwalter abgeführten Beträge. Zudem wurden aus den Beträgen auf dem Grundstück lastende Fremdverbindlichkeiten beglichen. Insoweit ist eine baldige Ermittlung der Höhe des Rückforderungsanspruchs geboten. Die bis zu einer etwaigen Vertragsbeendigung vergehende Zeit würde dessen Feststellung erheblich erschweren. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes erscheint es zumutbar, etwa noch vorhandene Beträge — die Sicherungscharakter haben — vorzeitig an den Nutzer zurückzugeben.

Zu Absatz 1

Soweit der staatliche Verwalter aus dem Hinterlegungsbetrag Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers abgelöst hat, ist dem Nutzer ein Ersatzanspruch zu gewähren. Für die in die Sachenrechtsbereinigung einzubeziehenden Überlassungsverträge sieht der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz in § 38 Abs. 2 eine Regelung vor, die Anspruchsvoraussetzungen und Anspruchshöhe bestimmt. Auf diese Norm kann die Schuldrechtsanpassung zurückgreifen, weil die Behandlung des Hinterlegungsbetrages bei allen Überlassungsverträgen gleich auszugestalten ist.

Zu Absatz 2

Die nicht zur Erfüllung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers benötigten Beträge waren

auf einem Hinterlegungskonto des staatlichen Verwalters anzulegen. Nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung, spätestens zum 31. Dezember 1992, sind die hinterlegten Beträge nunmehr vom Grundstückseigentümer treuhänderisch zu verwalten (§ 11 a Abs. 3 Satz 1 VermG i. V. m. § 667 BGB). Der Entwurf muß insoweit vorsehen, daß der Grundstückseigentümer der Auszahlung dieser auf dem Konto für ihn hinterlegten Kautions an den Nutzer zustimmen muß. Die bis zur Entrichtung von Miet- oder Pachtzinsen aufgelaufenen Zinsen stehen entsprechend der Regelung im Überlassungsvertrag dem Grundstückseigentümer zu; wirtschaftlich betrachtet handelt es sich dabei um das Nutzungsentgelt. Die nach diesem Zeitpunkt angefallenen Zinsen gebühren dem Nutzer, weil der Grundstückseigentümer dann ein Nutzungsentgelt erhält und Zinsen auf Kautions üblicherweise demjenigen zufallen, der die Sicherheit geleistet hat (vgl. für die Wohnraummiete § 550 b Abs. 2 Satz 2 BGB).

Zu Absatz 3

In den formularmäßig abgeschlossenen Überlassungsverträgen wurde dem Nutzer das Recht eingeräumt, für die zur Ablösung von Grundpfandrechten und zur Ablösung dinglich nicht gesicherter Forderungen verwandten Beträge die Bestellung einer Sicherungshypothek am Grundstück verlangen zu können. Dieser Anspruch soll auch nach Umwandlung der Überlassungsverträge fortbestehen, um den Ersatzanspruch des Nutzers nach Absatz 1 weiterhin dinglich sichern zu können. Der Grundstückseigentümer soll jedoch nach Satz 2 befugt sein, dem Nutzer eine andere in § 232 Abs. 1 BGB vorgesehene Sicherheit zu stellen.

Zu § 38**Beendigung der Verträge****Zu Absatz 1**

Mit der gesetzlichen Umwandlung in Wohnraummietverträge sollen auf die Überlassungsverträge zu Wohnzwecken die Kündigungsvorschriften des BGB Anwendung finden. Danach könnte der Grundstückseigentümer das Vertragsverhältnis unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes mit den in § 565 BGB bestimmten Fristen grundsätzlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 564 b Abs. 1 BGB). Eine Kündigung wäre danach insbesondere zulässig, wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen zu Wohnzwecken benötigt (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB). Im Hinblick auf die Wohnungssituation in den neuen Bundesländern wird ein solcher Eigenbedarf häufig vorliegen, so daß es alsbald zu einer Vielzahl von Kündigungen kommen würde.

Die sofortige Kündigungsmöglichkeit entsteht in zahlreichen Fällen aber erst dadurch, daß der Entwurf die Überlassungsverträge als unbefristete Mietverhält-

nisse fortsetzt und die Restlaufzeit unberücksichtigt läßt (§ 34 Satz 1). Hierdurch sollen die Willkürlichkeiten der seinerzeitigen vertraglichen Gewährung ausgeglichen werden. Im Gegenzug gewährt Absatz 1 dem vertragstreuen Nutzer einen Mindestbestandschutz — der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum 31. Dezember 1995 nur aus wichtigem Grund (§ 6 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 553 bis 554 a BGB) kündigen.

Zu Absatz 2

Bei Abschluß des Überlassungsvertrages hatten die Überlassungsnehmer einen Betrag in Höhe des Wertes des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude auf einem Konto des staatlichen Verwalters einzuzahlen. Den Nutzern wurde der Erwerb des Anwesens in Aussicht gestellt, wobei der hinterlegte Betrag auf den Kaufpreis anzurechnen war. Die Überlassungsnehmer 'fühlten' sich aufgrund dieser Umstände als Eigentümer des Grundstücks. Diese besonderen Umstände begründeten ein über den Bestand eines Mietverhältnisses hinausgehendes Vertrauen. Dieses Vertrauen will der Entwurf dadurch schützen, daß auch bis zum 31. Dezember 2000 eine Eigenbedarfskündigung des Grundstückseigentümers grundsätzlich ausgeschlossen wird. Der Eigentümer soll bis zu diesem Zeitpunkt wegen Eigenbedarfs nur kündigen können, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrages angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers bis zu diesem Zeitpunkt nicht zugemutet werden kann. Die Regelung knüpft an die bis zum 31. Dezember 1995 geltende Regelung für Eigenbedarfskündigung bei Wohnraum in den neuen Bundesländern (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB) an, die über den in § 564 b BGB gewährten Kündigungsschutz für Wohnraummietverhältnisse hinausgeht.

Vom 1. Januar 2001 an sollen die allgemeinen Kündigungsvorschriften des BGB gelten. Eine Ausnahme sieht der Entwurf nur vor, wenn der Nutzer wesentliche bauliche Investitionen auf dem fremden Grundstück vorgenommen hat (§ 39).

Zu Absatz 3

Der Kündigungsschutz könnte durch eine Veräußerung des Grundstücks an eine Person, in der die Voraussetzungen des § 38 Abs. 2 vorliegen, umgangen werden. Wie § 24 Abs. 2 ordnet Absatz 3 eine zweijährige Kündigungssperre nach rechtsgeschäftlichem Erwerb des Grundstücks an. Die Frist beginnt mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Zu § 39

Verlängerung der Kündigungsschutzfrist

Kennzeichnend für die nach den Mustern des Ministeriums der Finanzen abgeschlossenen Überlassungsverträge waren Elemente langfristiger obligato-

rischer Nutzung mit dinglicher Absicherung (Vorkaufsrecht, Höchstbetragshypothek für Wertverbesserungen des Nutzers) und der Aussicht auf späteren Erwerb. Diese Umstände waren ausschlaggebend dafür, daß Nutzer teilweise erhebliche Beträge in ein überlassenes Gebäude investiert haben. Soweit diese Investitionen ihrem Umfang nach der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichzustellen sind, sollen dem Überlassungsnehmer die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehenen Ansprüche (Ankauf des Grundstücks oder Bestellung eines Erbbaurechts) gewährt werden. Nicht alle Investitionen des Nutzers, die über das Ausmaß bloßer Schönheitsreparaturen hinausgehen, können allerdings in der Sachenrechtsbereinigung Berücksichtigung finden.

So haben z. B. viele Überlassungsnehmer im Laufe der Jahre neue Fenster eingebaut, die Heizungsanlage oder den Dachstuhl erneuert. Der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 11 Abs. 2) stellt solche baulichen Maßnahmen einer Gebäudeneuerichtung nur gleich, wenn die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 % vergrößert wurde oder die Aufwendungen die Hälfte des Gebäudewertes überschritten.

Nach dem diesem Entwurf zugrunde liegenden Gedanken des Investitionsschutzes ist es angezeigt, Investitionen eines Nutzers, die über die dem Mieter üblicherweise obliegenden Schönheitsreparaturen hinausgingen, ohne jedoch die Erheblichkeitsgrenze des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu erreichen, in besonderem Maße zu schützen. Der Bestandsschutz müßte sich dabei an der Restnutzungsdauer der baulichen Veränderungen orientieren. Eine solche einfallbezogene Regelung wäre in der Praxis aber sehr streitträchtig. Der Entwurf schlägt daher eine pauschale Verlängerung der Kündigungsschutzfrist bis zum 31. Dezember 2010 vor. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Investitionen der Nutzer, die nicht in die Sachenrechtsbereinigung fallen, einen angemessenen Amortisationsgrad erreicht haben.

Dies soll wie bei der Sachenrechtsbereinigung aber nur für solche baulichen Maßnahmen gelten, mit denen der Nutzer bis zum 20. Juli 1993 begonnen hat. An diesem Tag hat die Bundesregierung den Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes beschlossen. Nach diesem Zeitpunkt vorgenommene Investitionen sind nicht mehr schutzwürdig.

Zu § 40

Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen

Eine Sonderregelung ist vorzusehen, wenn das überlassene Grundstück die für den Eigenheimbau in der DDR vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt. Aus den in der Erläuterung zu § 25 dargestellten Gründen muß vom Inkrafttreten des Gesetzes an eine Teilflächenkündigung des Grundstückseigentümers zugelassen werden, wenn das Grundstück größer als 500 Quadratmeter, abtrennbar und selbständig baulich nutzbar oder größer als 1 000 Quadratmeter, abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.

Zu § 41**Verwendungsersatz****Zu Absatz 1**

Die vom Ministerium der Finanzen der DDR erarbeiteten Muster für Überlassungsverträge sahen vor, daß der Eigentümer eine Entschädigung für die vom Nutzer herbeigeführten Werterhöhungen zu leisten hatte. Maßstab für die Entschädigung solcher werterhöhenden Maßnahmen des Nutzers muß insoweit der Inhalt des Vertrages sein, weil der Nutzer seine Investitionen im Vertrauen auf die vertraglich festgelegte Ausgleichspflicht erbracht hat.

Eine konkrete Vorgabe für die Berechnung der Wert-erhöhung enthielten die Muster jedoch nicht. Satz 2 ordnet daher an, daß die Höhe der Entschädigung durch die im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks noch vorhandene Werterhöhung bestimmt wird, wenn sich nicht aus dem Vertrag oder den Umständen etwas anderes ergibt. Dies entspricht der in § 12 Abs. 3 vorgesehenen Regelung zur Höhe der Entschädigung.

Vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an sollen die Bestimmungen des Mietrechts auf die Überlassungsverträge anzuwenden sein. Die vertragliche Entschädigungsregelung kann insoweit nur bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommene werterhöhende Aufwendungen erfassen. Danach gilt für die Ansprüche des Nutzers auf Verwendungsersatz § 547 BGB.

Zu Absatz 2

Der staatliche Verwalter verpflichtete sich im Vertrag üblicherweise, zur Sicherung der vom Überlassungsnehmer herbeigeführten Werterhöhungen eine Höchstbetragshypothek zu bestellen. Dieses Sicherungsmittel soll dem Nutzer erhalten bleiben. Da § 6 Abs. 3 die Abreden aus Überlassungsverträgen grundsätzlich aufhebt, muß Absatz 2 anordnen, daß der Nutzer für die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes herbeigeführten Werterhöhungen die Einräumung einer vertraglich vereinbarten Sicherheit weiterhin verlangen kann.

ZU ABSCHNITT 2**Andere Überlassungsverträge****Zu § 42****Überlassungsverträge für gewerbliche und andere Zwecke**

Musterverträge wurden auch für Grundstücksüberlassungen zu anderen als den in § 18 und § 34 genannten Zwecken entwickelt. So liegen Muster für die Überlassung eines Grundstücks zu gewerblichen Zwecken oder für den Abschluß mit staatlichen Organen und staatlichen Einrichtungen vor. Ob es überhaupt zum Abschluß solcher Verträge gekommen ist, steht nicht fest. In der Praxis sind bislang keine Fälle bekannt geworden. Der Entwurf trifft für diese Fälle

gleichwohl eine Regelung, da nach den bisherigen Erfahrungen im Bodenverkehr der DDR nichts ausgeschlossen werden kann.

Diese Überlassungsverträge sollen als unbefristete Miet- oder Pachtverträge fortgesetzt werden. Ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers sollen bis zum 31. Dezember 1995 ausgeschlossen werden, um dem Nutzer gegebenenfalls ausreichend Zeit für die Suche nach einem Ersatzgrundstück zu geben. Eine längere Bestandsschutzfrist, als sie § 38 Abs. 1 für den besonders schutzbedürftigen Bereich der Wohnnutzung vorsieht, ist hier nicht geboten. Der Grundstückseigentümer soll vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an das ortsübliche Entgelt, wahlweise die weitere Tragung der öffentlichen Lasten vom Nutzer verlangen können. Der Entgeltanspruch entsteht mit dem Beginn des dritten auf den Zugang des Zahlungsverlangens folgenden Monats. Diese Festlegung ist erforderlich, weil nur bei Wohnnutzungen auf die Bestimmungen des Miethöheregelungsgesetzes zum Zahlungsbeginn zurückgegriffen werden kann. Auf die Bestimmungen zur Auskehr des Hinterlegungsbetrages und zum Verwendungsersatz wird in Absatz 3 Satz 3 auf die §§ 36, 37 und 41 verwiesen.

ZU KAPITEL 4**Errichtung von Gebäuden aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages****ZU ABSCHNITT 1****Grundsätze****Zu § 43****Erfaßte Verträge**

Der Einigungsvertrag hat für Schuldverhältnisse, die vor dem 3. Oktober 1990 begründet worden sind, in Artikel 232 EGBGB Überleitungsbestimmungen getroffen. Grundsätzlich bleibt für diese das Recht der DDR maßgebend (Artikel 232 § 1 EGBGB). Auf Miet- und Pachtverträge sind jedoch seit dem 3. Oktober 1990 die entsprechenden Vorschriften des BGB mit besonderen Maßgaben anzuwenden (Artikel 232 §§ 2 und 3 EGBGB).

So ist z. B. die Bestimmung des Mietzinses für Wohnraum preisrechtlichen Beschränkungen unterworfen. Die Kündigung für Wohnräume wegen Eigenbedarfs ist bis zum 31. Dezember 1995 grundsätzlich ausgeschlossen, wenn nicht im Gesetz genannte besondere Ausnahmen vorliegen (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB). Der Kündigung eines Mietverhältnisses über gewerblich genutzte Räume kann der Mieter bis zum 31. Dezember 1994 widersprechen, wenn die Kündigung eine erhebliche Gefährdung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage mit sich bringt (Artikel 232 § 2 Abs. 5 EGBGB).

Für die in § 1 Abs. 1 Nr. 3 genannten Verträge bestehen mithin bereits Umwandlungsbestimmungen. Unter dem Gesichtspunkt des Investitionsschutzes bedarf es einer gesetzlichen Regelung jedoch für solche Verträge, aufgrund derer ein neues Gebäude errichtet worden ist.

In der DDR waren die Grenzen zwischen schuldrechtlicher Nutzungsbefugnis und dinglich gesicherter Rechtsstellung am Grundstück (Rechtsträgerschaft, Nutzungsrecht, selbständiges Gebäudeeigentum) verwischt. Nach der Begründung von Volkseigentum lag es in der Hand der staatlichen Stellen, an volkseigenen Grundstücken Nutzungsbefugnisse einzuräumen. Auch das Privateigentum wurde durch staatliche Zuweisungsentscheidungen überlagert. Die zur Nutzung verliehenen Rechte konnten nur unter sehr engen Voraussetzungen entzogen werden. Eine Kündigung erfolgte nur in seltenen Fällen. Aus diesem Grunde entwickelte sich mehr und mehr die Vorstellung, daß bei einer Zuweisung des Grundstücks zur Bebauung der Rechtsgrund für die Nutzung dahinstehen könne.

Soweit die Absicherung der baulichen Investition nach dem Recht der DDR im Einzelfall vorgesehen war, soll der Nutzer die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen können.

Besondere Regelungen zum Schutz der baulichen Investitionen sind jedoch auch dort erforderlich, wo die Bebauung aufgrund eines Vertrages erfolgte und nach den gesetzlichen Bestimmungen der DDR (dingliche) Nutzungsrechte nicht bestellt werden konnten. Es wäre nicht sachgerecht, diese Verträge ausschließlich den allgemeinen Regelungen des Miet- und Pachtrechts zu unterstellen. Die Bebauung erfolgte im Vertrauen auf eine langfristige Nutzungsmöglichkeit.

Nach den Regelungen im ZGB konnten Mietverhältnisse über Wohnraum vom Vermieter nicht gekündigt, sondern nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden (§§ 120 ff. ZGB). Für die Vermietung von Gewerberäumen galten die Vorschriften über die Wohnungsmiete entsprechend (§ 131 ZGB). In die Vermietung von Gewerberäumen war nach den Bestimmungen über die Gewerberaumlenkung auch die Vermietung von Freiflächen einbezogen (§ 1 Abs. 3 der Verordnung über die Lenkung des Gewerberaumes vom 6. Februar 1986 — GBl. I Nr. 16 S. 249). Soweit in den mit staatlichen Stellen abgeschlossenen Nutzungsverträgen eine Kündigung vorgesehen war, ist sie im planwirtschaftlichen System in der Regel nicht erfolgt.

Durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz wurde daher in Artikel 233 § 2 a EGBGB ein Moratorium geschaffen, nach dem unbeschadet günstigerer Vereinbarungen bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 als zum Besitz eines Grundstücks berechtigt gilt, wer dieses bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Gebäude bebaut hat. Durch diese Regelung sollte der Besitz der Nutzer bis zum Inkrafttreten eines Sachenrechtsbereinigungsgesetzes geschützt werden. Die Sachenrechtsbereinigung kann aber dort nicht helfen, wo nur eine rein vertragliche Berechtigung des Nutzers vorlag (vgl. Allgemeine Begründung A. 2.). Hier muß das Schuldrechtsanpassungsgesetz angemessene Schutzvorschriften vorsehen.

In den Schutzbereich einzubeziehen sind nicht nur die Nutzer, die aufgrund eines Nutzungsvertrages mit Billigung staatlicher Stellen ein neues Gebäude

errichtet haben. Denn die so errichteten Gebäude wurden im Falle eines Nutzerwechsels meist vom neuen Nutzer gegen Zahlung des Gebäudezeitwerts übernommen. Da die auf der Grundlage eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages errichteten Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks waren (§ 295 Abs. 1 ZGB), konnte dem neuen Nutzer eine dingliche Rechtsposition nicht verschafft werden. Da die Ablösung des Gebäudes zum damaligen Zeitwert mit der Neuerrichtung vergleichbar ist, soll der neue Nutzer für die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Maßgabe der §§ 44 ff. geschützt werden.

Einer gesetzlichen Umwandlung, wie § 6 Abs. 1 des Entwurfs sie für die Verträge nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 vorsieht, bedarf es bei Miet- und Pachtverträgen nicht. Denn der Einigungsvertrag hat die in der DDR abgeschlossenen Miet- und Pachtverträge bereits den entsprechenden Vorschriften des BGB unterstellt (Artikel 232 §§ 2 und 3 EGBGB). Auf sonstige Nutzungsverträge ist nach Artikel 232 § 1 EGBGB weiterhin das Recht der DDR anzuwenden.

Sonstige Nutzungsverträge über Grundstücke sind Verträge, die nicht unter § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 fallen und auch nicht Miet- oder Pachtverträge sind. Entsprechende Vereinbarungen konnten auch unter der Geltung des ZGB getroffen werden (§ 45 Abs. 3 ZGB).

Zu § 44

Vermuteter Vertragsabschluß

Nach der Wohnraum- und der Gewerberaumlenkungsverordnung konnten staatliche Stellen Grundstücke und Räumlichkeiten zur Nutzung zuweisen. Auf der Grundlage der Zuweisung waren Grundstückseigentümer und Nutzer verpflichtet, einen Nutzungsvertrag abzuschließen (vgl. z. B. für Wohnungsmiete § 99 Satz 2 ZGB). Wohn- und Gewerberaum durfte ohne gültige Zuweisung nicht an Dritte überlassen werden; ein dennoch geschlossener Vertrag war nichtig (§ 22 Abs. 2 der Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes 1985). Die staatliche Zuweisungsentscheidung überlagerte mithin in diesen Bereichen die zivilrechtlichen Vorschriften vollständig. Der Abschluß des Miet- oder Pachtvertrages zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer war eine reine Formalität. Daher blieb es gelegentlich bei der bloßen Zuweisung, insbesondere in Fällen, in denen der Eigentümer oder dessen Aufenthalt nicht bekannt war. Der Entwurf fingiert in diesen Fällen das Zustandekommen eines Vertrages, zu dessen Abschluß der Grundstückseigentümer nach den Rechtsvorschriften der DDR ohnehin verpflichtet gewesen wäre. Vorausgesetzt wird allerdings, daß der Nutzer bei Inkrafttreten des Gesetzes den Besitz noch ausübt.

Aus der Sicht des Nutzers war mit der staatlichen Zuweisungsentscheidung seine Rechtsposition gesichert; der Grundstückseigentümer unterlag dem gesetzlichen Kontrahierungszwang. Die Fiktion des Vertragsabschlusses wird den vorgefundenen Sachverhalten gerecht. Eine bloße Verlängerung des Abschlußzwangs würde nicht selten zu praktischen

Schwierigkeiten führen, weil der Nutzer gegebenenfalls auf Abschluß eines Miet- oder Pachtvertrages klagen müßte.

Auf den kraft Gesetzes entstehenden Vertrag sind die Vorschriften des Miet- und Pachtrechts des BGB anzuwenden, soweit sich nicht aus diesem Gesetz etwas Abweichendes ergibt (Satz 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 1).

ZU ABSCHNITT 2

Gewerblich genutzte Grundstücke

Zu § 45

Bauliche Maßnahmen des Nutzers

Zu Absatz 1

Ein besonderer Bestandsschutz ist nur angezeigt, wenn der Nutzer erhebliche bauliche Investitionen vorgenommen hat. In die Regelung einbezogen werden nur Gebäude, nicht jedoch Baulichkeiten i. S. d. § 296 ZGB. Für diese Baulichkeiten gelten die Bestimmungen in Kapitel 2.

Hat der Nutzer im Rahmen des Vertrages bauliche Anlagen errichtet, sind nur solche Anlagen zu berücksichtigen, die eine gleichzeitige Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Eigentümer für andere Zwecke ausschließt (§ 11 Abs. 3 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz). Nur in diesen Fällen ist es gerechtfertigt, die Kündigung des Grundstückseigentümers auf längere Sicht auszuschließen. Ansonsten ist dem Nutzer mit einer Dienstbarkeit geholfen, deren Bestellung er nach § 116 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz soll verlangen können.

Zu Absatz 2

Eine bauliche Maßnahme des Nutzers ist auch dann schutzwürdig, wenn der finanzielle Aufwand der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichkommt. Wie in der Sachenrechtsbereinigung sollen daher auch hier die Wiederherstellung der Nutzbarkeit und die Veränderung der Nutzungsart eines Gebäudes einem Neubau gleichgestellt werden.

Zu § 46

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Kann oder will der Nutzer das Grundstück nicht mehr nutzen, erhält er im Falle der Kündigung eine Entschädigung nach § 12 Abs. 3 für das von ihm errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage nur insoweit, als der Wert des Grundstücks durch sie noch erhöht ist. Dies wird je nach der weiteren Verwendungsmöglichkeit des Grundstücks gegebenenfalls ein geringer Betrag sein, unter Umständen erhält der Nutzer auch gar keine Entschädigung. Den noch im Gebäude vorhandenen objektiven Restwert könnte der Nutzer jedoch durch Untervermietung realisieren. Eine

Untervermietung ist nach § 549 Abs. 1 BGB aber nur mit Erlaubnis des Grundstückseigentümers zulässig. § 46 gestattet daher dem Nutzer die Untervermietung auch ohne Erlaubnis des Grundstückseigentümers, wenn der Untermieter das vom Nutzer errichtete Bauwerk nach dem Inhalt des Vertrages weiterhin nutzen soll.

Zu § 47

Entgelt

Zu Absatz 1

Die in den Verträgen festgelegten Entgelte entsprechen nicht den heutigen Marktverhältnissen. Da eine Änderungskündigung des Grundstückseigentümers während der in § 49 vorgesehenen Kündigungs-schutzfristen ausgeschlossen ist, gewährt der Entwurf einen Anspruch auf das für die konkrete Nutzung ortsübliche Entgelt (Satz 1). Ist die Höhe des ortsüblichen Entgelts zweifelhaft, sind 7 % des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks pro Jahr als angemessen anzusehen. Dies entspricht der Höhe des im gewerblichen Bereich üblichen Erbbauzinses (Satz 2). Die Berechnung des Entgelts auf der Grundlage des Grundstückswertes trägt dem Umstand Rechnung, daß dem Nutzer bei Vertragsabschluß ein unbebautes oder mit einem nicht mehr nutzbaren Gebäude bebautes Grundstück übergeben worden ist. Es liegt im Regelfall keine Raummiete, sondern Grundstücks-miete vor. Der Beginn der Zahlungspflicht wird in Satz 3 festgelegt.

Zu Absatz 2

Weil die Grundstückspreise in den neuen Bundesländern der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung vorweglaufen, sieht der Entwurf eine Eingangsphase vor, die der Eingangsphase beim Erbbauzins in der Sachenrechtsbereinigung nachgebildet, hier allerdings kürzer ist (vgl. dort § 52 Abs. 1). Erhöhungen sind jedoch abweichend hiervon in Zweijahresschritten vorgesehen, weil die Laufzeit des dort für den gewerblichen Bereich vorgesehenen Erbbaurechts mit 50 Jahren erheblich über die in § 49 vorgesehene Kündigungsschutzfrist hinausgeht.

Die Eingangsphase beginnt mit dem Eintritt der Zahlungspflicht. Als spätester Zeitpunkt ist der 1. Juli 1995 festgelegt.

Der Nutzer kann eine Herabsetzung des Entgelts in der Eingangsphase nicht verlangen, wenn bereits ein höheres Entgelt mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden ist.

Zu Absatz 3

Ändert sich das ortsübliche Entgelt, können Grundstückseigentümer und Nutzer unter den Voraussetzungen des Satzes 1 eine Anpassung verlangen. Unerhebliche Abweichungen bleiben dabei außer Betracht.

Zu § 48**Zustimmung zu baulichen Investitionen****Zu Absatz 1**

Das gewerblich genutzte Grundstück bildet die Betriebsgrundlage des Nutzers. Er soll daher die erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen frei durchführen können, zumal das Gebäude oder die bauliche Anlage von ihm errichtet worden ist.

Zu Absatz 2

Eine Entschädigung für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommene bauliche Maßnahmen soll der Nutzer abweichend von § 12 Abs. 2 und 3 jedoch nur erhalten, wenn der Grundstückseigentümer deren Durchführung zugestimmt hat. Sonst könnte der Nutzer dem Grundstückseigentümer umfangreiche bauliche Maßnahmen aufdrängen und durch eine insoweit begründete hohe Entschädigungssumme das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers faktisch aushebeln.

Bei der Berechnung der Entschädigung ist vom objektiven Wert des Gebäudes auszugehen. Die Bestimmung ist auch anzuwenden, wenn der Nutzer das Vertragsverhältnis kündigt oder die Kündigungschutzfrist bereits verstrichen ist. Die Anknüpfung an den objektiven Wert des Gebäudes in allen Fällen der Vertragsbeendigung gründet sich darauf, daß der Grundstückseigentümer sich in Kenntnis des Umfangs der Entschädigungspflicht mit der Vornahme der baulichen Maßnahme einverstanden erklärt hat und ihm insoweit der Wert nicht aufgedrängt worden ist. Kompliziert und streitträchtig wäre es allerdings, bei der Berechnung der Entschädigung nur die vom Nutzer nach Inkrafttreten des Gesetzes tatsächlich bewirkten Verbesserungen mit ihrem bisherigen Wert anzusetzen, den Restwert des Gebäudes im übrigen aber nach den Prinzipien des § 12 zu entschädigen. Der Entwurf knüpft daher zur Vereinfachung in Satz 2 an den Zeitwert des Gebäudes insgesamt an.

Die nach Absatz 2 zu zahlende Entschädigung kann einen erheblichen Umfang erreichen. Die vorgesehene Zustimmung des Grundstückseigentümers muß daher schriftlich erfolgen und ein Anerkenntnis der Verpflichtung zum Wertersatz enthalten. Die Schriftform soll den Grundstückseigentümer vor Übereilung schützen.

Zu § 49**Kündigungsschutzfristen****Zu Absatz 1**

Miet- und Pachtverträge können nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung der in §§ 565 und 584 BGB vorgesehenen Fristen gekündigt werden. Dies soll grundsätzlich auch für die in diesem Kapitel behan-

delten Verträge gelten. Kündigungen durch den Grundstückseigentümer müssen jedoch unter dem Gesichtspunkt des Investitionsschutzes für eine Übergangszeit ausgeschlossen werden.

Der Grundstückseigentümer soll daher bis zum 31. Dezember 2000 grundsätzlich nicht kündigen können. Die unter den Gesichtspunkten des Investitionsschutzes des Nutzers einerseits und des Verfügungsinteresses des Grundstückseigentümers andererseits vorzunehmende Interessenabwägung führt bei vom Nutzer errichteten werthaltigen Gebäuden und baulichen Anlagen für eine Übergangszeit zu einem absoluten Bestandsschutz. In dieser Zeit soll der Nutzer an dem von ihm errichteten Gebäude unter vorübergehendem Ausschluß der Rechte des Grundstückseigentümers seine Investition nutzen dürfen. In massiver Bauweise errichtete Betriebsgebäude haben eine Standdauer zwischen 50 und 80 Jahren. Es erscheint insoweit angemessen, den Grundstückseigentümer bis zum Ablauf von 10 Jahren nach der grundlegenden Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der rechtlichen Rahmenbedingungen von der Zugriffsmöglichkeit auf sein Grundstück auszuschließen, zumal ihm der Entwurf einen Anspruch auf das für die Nutzung ortsübliche Entgelt einräumt.

Dieser besondere Schutz des Nutzers ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn das von ihm errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage nach den objektiven Umständen nicht mehr nutzbar und mit einer Rekonstruktion durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist. Bei dieser Prognose werden insbesondere die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Nutzers zu berücksichtigen sein.

Zu Absatz 2

Vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2005 soll der Grundstückseigentümer nur kündigen können, wenn dessen Interesse an der eigenen Nutzung des Grundstücks das Interesse des Nutzers am Fortbestand des Vertrages überwiegt (Satz 1). Die Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (Satz 3).

Die Interessenlage ist vergleichbar mit den Fällen des § 82 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Nach dieser Vorschrift ist der Grundstückseigentümer unter den dort genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zum Ankauf des vom Nutzer errichteten Gebäudes berechtigt. Die hier vorgeschlagenen Regelungen knüpfen an die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgenommene Interessenabwägung an.

Zu Nummer 1

Die Interessen des Grundstückseigentümers überwiegen, wenn er auf das Grundstück zu Wohnzwecken oder zu betrieblichen Zwecken angewiesen ist. Der Begriff der Angewiesenheit ist enger auszulegen als der bei Eigenbedarf zu Wohnzwecken in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB verwendete Begriff ‚benötigt‘. Auf die

Eigennutzung des Grundstücks ist derjenige angewiesen, bei dem Eigenbedarf vorliegt und der sich ein nach Lage, Qualität und Beschaffenheit vergleichbares Grundstück nicht zu zumutbaren Bedingungen verschaffen kann.

Zu Nummer 2

Stört die Nutzung des Gebäudes den Betrieb des Grundstückseigentümers erheblich, soll den Interessen des Grundstückseigentümers nach Buchstabe a der Vorrang eingeräumt werden. Buchstabe b folgt der Interessenabwägung des § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Investitionsvorranggesetzes. Will der Grundstückseigentümer seinen Betrieb zur Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen erweitern, verdienen seine Interessen grundsätzlich den Vorrang. Gleiches gilt, wenn der Nutzer keine Gewähr für die weitere betriebliche Nutzung des Gebäudes bietet.

Kommt dem Vorhaben des Nutzers allerdings eine erheblich höhere Bedeutung als der vom Grundstückseigentümer geplanten Betriebsgründung (Nummer 1) oder -erweiterung (Nummer 2 Buchstabe b) zu, soll eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer nach Satz 2 ausgeschlossen sein. Hierdurch wird sichergestellt, daß der Eigentümer dem Nutzer dessen Betriebsgrundlage nicht unter Berufung auf eine untergeordnete betriebliche Eigennutzung entziehen kann.

ZU ABSCHNITT 3

Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

Zu § 50

Bauliche Maßnahmen des Nutzers

Wie im gewerblichen Bereich knüpft der Entwurf auch bei Wohnhäusern, die auf vertraglicher Grundlage errichtet worden sind, an das Moratorium in Artikel 233 § 2 a EGBGB an. Aus den zu § 44 dargelegten Erwägungen sind hier ebenfalls nur umfangreiche bauliche Maßnahmen zu schützen. Einbezogen sind Wohnhäuser (auch Mehrfamilienhäuser) und die in § 5 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz genannten Nebengebäude (Absatz 1). Der Errichtung eines solchen Gebäudes stehen die Wiederherstellung der Nutzbarkeit und die Änderung der Nutzungsart gleich (Absatz 2).

Zu § 51

Entgelt

Zu Absatz 1

Der Grundstückseigentümer soll vom Nutzer das für die konkrete Nutzung ortsübliche Entgelt verlangen können. Soweit dies im Einzelfall nicht feststellbar ist, soll im Zweifel auf den im Eigenheimbau üblicher-

weise vereinbarten Erbbauzins von 4 % jährlich zurückgegriffen werden.

Zu Absatz 2

Hat der Nutzer aufgrund eines Mietvertrages ein Eigenheim errichtet, liegt ein Grundstücksmietvertrag vor. Das am Verkehrswert des Grundstücks orientierte Nutzungsentgelt kann unter Umständen über den Mieten liegen, die sich zur Zeit aus den hierfür maßgeblichen mietpreisrechtlichen Bestimmungen ergeben. Zum Schutz der Wohnung des Nutzers ordnet Absatz 2 daher an, daß die nach den mietpreisrechtlichen Bestimmungen in den neuen Bundesländern zulässigen Entgelte nicht überschritten werden dürfen.

Zu Absatz 3

Durch die Verweisung auf § 47 wird der Beginn der Zahlungspflicht, die Absenkung des Entgelts während einer sechsjährigen Eingangsphase und der Anpassungsanspruch bei wesentlichen Veränderungen des ortsüblichen Entgelts geregelt.

Zu § 52

Kündigung aus besonderen Gründen

Zu Absatz 1

Kündigungen durch den Grundstückseigentümer sollen bis zum 31. Dezember 2000 grundsätzlich ausgeschlossen sein. Die Regelung entspricht § 49 Abs. 1.

Zu Absatz 2

Bis zum 31. Dezember 2005 sollen Kündigungen des Grundstückseigentümers nur im Falle überwiegenden Eigeninteresses zulässig sein, wobei sich die Frist — wie bei § 49 Abs. 2 — um die Restnutzungsdauer des Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020, verlängert. Absatz 2 knüpft an die bis zum 31. Dezember 1995 in den neuen Bundesländern für Wohnraummietverhältnisse bei Eigenbedarf geltende Abwägungsklausel (Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB) an. Der Nutzer, der aufgrund eines Mietvertrages ein neues Gebäude errichtet hat, soll bei Eigenbedarf des Grundstückseigentümers nur weichen müssen, wenn dem Grundstückseigentümer die Fortsetzung des Vertrages auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

Zu Absatz 3

Aus den zu § 24 Abs. 2 dargestellten Gründen muß Umgehungen des Bestandsschutzes durch Veräußerung des Grundstücks in geeigneter Weise begegnet

werden. Absatz 3 sieht insoweit eine zweijährige Kündungssperrfrist nach rechtsgeschäftlichem Erwerb vor.

Zu § 53

Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen

Die Vorschrift enthält eine Sonderbestimmung für Grundstücke, die vertraglich zur Errichtung eines Eigenheimes überlassen worden und größer als 500 Quadratmeter sind. § 40 sieht bei Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken unter bestimmten Voraussetzungen ein Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers vor. Die dieser Vorschrift zugrunde liegende Interessenabwägung kommt auch bei der mietweisen Überlassung eines Grundstücks zur Errichtung eines Eigenheimes zum Tragen. Wie in der Sachenrechtsbereinigung soll sich der Nutzungsanspruch grundsätzlich nur auf die in der DDR für den Eigenheimbau vorgesehene Grundstücksregelgröße von 500 Quadratmetern beschränken.

Zu § 54

Anwendbarkeit des Abschnitts 2

Abschnitt 3 enthält besondere Bestimmungen für Grundstücke, die auf vertraglicher Grundlage mit einem Wohngebäude bebaut worden sind. Soweit diese Bestimmungen keine abschließenden Sonderregelungen treffen, sollen die Vorschriften über gewerblich genutzte Grundstücke zur Anwendung kommen. Dies gilt insbesondere für die Befugnis zur Überlassung des Grundstücks an einen Dritten ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers (§ 46) und die Regelungen für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommene bauliche Investitionen (§ 48).

ZU KAPITEL 5

Verfahrensvorschriften

Zu § 55

Ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts

Für Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen oder anderen Räumen ist nach § 23 Nr. 2 Buchstabe a GVG unabhängig vom Streitwert in erster Instanz stets das Amtsgericht zur Entscheidung berufen. Durch diese Regelung wird dem Rechtssuchenden ein leicht zugängliches und wegen des grundsätzlich fehlenden Anwaltszwangs vor allem ein kostengünstiges Gericht zur Verfügung gestellt, das wegen seiner Lage auch mit den besonderen örtlichen Verhältnissen vertraut ist.

Den Nutzungsverträgen zu persönlichen Zwecken kam in der DDR eine außerordentliche soziale Bedeutung zu. In diesen Fällen und auch bei allen anderen vom Schuldrechtsanpassungsgesetz betroffenen Verträgen, die für die Beteiligten teilweise von existen-

tieller Bedeutung sind, ist die Ausgangslage insoweit mit Wohnraummietverhältnissen vergleichbar. Zwar wäre in vielen dieser Fälle die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 23 Nr. 1 GVG begründet, weil der Streitwert 10 000 DM nicht übersteigt. Liegt der Streitwert aber darüber, müßten die Beteiligten sich zur gerichtlichen Klärung etwaiger Streitigkeiten zwingend eines Rechtsanwalts bedienen. Dies ist den Bürgern in den neuen Bundesländern schon angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Lage nicht zumutbar. § 55 sieht daher vor, daß bei allen Streitigkeiten über Ansprüche aus Vertragsverhältnissen nach § 1 unabhängig vom Streitwert das sachnahe und kostengünstige Amtsgericht in erster Instanz entscheiden soll.

Zu § 56

Rechtsentscheid

Zu Absatz 1

Die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts birgt die Gefahr der Rechtszersplitterung. Gegen Entscheidungen des Landgerichts als Berufungsgericht wären weitere Rechtsmittel nicht zulässig. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz wird voraussichtlich über 1 Mio. Vertragsverhältnisse betreffen (vgl. Begründung zu § 1). Zahlreiche Grundstückseigentümer werden an der Wiedererlangung ihrer Verfügungsbefugnis am Grundstück interessiert sein oder jedenfalls ein ortsübliches Nutzungsentgelt verlangen. Die Rechtssicherheit muß in diesem sensiblen Bereich der Anpassungsgesetzgebung vom Inkrafttreten des Gesetzes an gewährleistet werden. Wie bei Mietverhältnissen über Wohnraum soll daher dem Landgericht als Berufungsgericht die Möglichkeit eröffnet werden, einen Rechtsentscheid durch das Oberlandesgericht herbeizuführen, wenn es in einer Rechtsfrage, die sich aus einem Vertragsverhältnis nach § 1 ergibt oder die den Bestand eines solchen Vertrages betrifft, von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichts abweichen will oder eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erstmals klären möchte (§ 541 Abs. 1 ZPO). Hierdurch kann eine Rechtsvereinheitlichung erzielt werden, ohne daß für die Parteien weitere Gerichts- oder Anwaltskosten entstehen.

Zu Absatz 2

Der Landesgesetzgeber soll ermächtigt werden, die Zuständigkeit für Rechtsentscheide nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung auf eines von mehreren Oberlandesgerichten zu konzentrieren. Soweit in einem der neuen Bundesländer ein zweites Oberlandesgericht eingerichtet werden sollte, ergibt sich die Möglichkeit zu einer weiteren Straffung des Verfahrens, indem Gelegenheit zu einer Spezialisierung der zuständigen Richter geschaffen wird.

ZU ARTIKEL 2**Gesetz zur Bereinigung
der im Beitrittsgebiet zu Erholungszwecken
verliehenen Nutzungsrechte
(Erholungsnutzungsrechtsgesetz — ErholNutzG)****Zu § 1****Anwendungsbereich**

Nutzungsrechte konnten nicht nur für den Bau von Eigenheimen, sondern auch zur Errichtung eines anderen persönlichen Zwecken dienenden Gebäudes, wie z. B. eines Wochenendhauses oder einer Garage, verliehen werden (Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten vom 14. Dezember 1970 — GBl. I Nr. 24 S. 372 — i. V. m. §§ 287 ff. ZGB). Nach dem Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) wurden auch über volkseigene Grundstücke zu solchen Zwecken grundsätzlich nur noch Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB abgeschlossen. Die (nur für den internen Dienstgebrauch bestimmten) Hinweise und Erläuterungen des Ministeriums der Finanzen zum Nutzungsrechtsgesetz, z. B. vom 31. Dezember 1986, sahen jedoch in Nummer 1.2.1. vor, daß Nutzungsrechte für Wochenendhäuser verliehen werden sollten, wenn dies wegen der Größe der Bauwerke zweckmäßiger schien.

Diese Nutzungsrechte sind durch den Einigungsvertrag in Artikel 233 § 3 Abs. 2 EGBGB als dingliche Rechte anerkannt, eine endgültige Anpassung an die Vorschriften des BGB aber vorbehalten worden. Das Gesetz zur Bereinigung der im Beitrittsgebiet zu Erholungszwecken verliehenen Nutzungsrechte nimmt diese Anpassung vor.

Wie der Entwurf zur Sachenrechtsbereinigung geht auch dieser Entwurf von dem Grundprinzip aus, daß in erster Linie die wirtschaftlichen und sozialen Sachverhalte und nicht die von den Behörden häufig willkürlich begründeten Rechtsformen Maßstab einer gesetzlichen Regelung für den Interessenausgleich zwischen den Nutzern und den Grundstückseigentümern sein müssen. Wochenendhäuser und andere persönlichen Zwecken dienende Gebäude haben einen anderen wirtschaftlichen und sozialen Stellenwert als Gebäude, die zu Wohnzwecken oder zur betrieblichen Nutzung errichtet worden sind. Deshalb sind diese Sachverhalte im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz ausgeklammert worden.

Die Neuregelung soll im Zusammenhang mit den in vergleichbaren Fällen üblicherweise abgeschlossenen Nutzungsverträgen nach §§ 312 ff. ZGB erfolgen. Die Umwandlung des Nutzungsrechts in einen schuldrechtlichen Vertrag ist allerdings dabei nicht möglich. Eine solche Lösung stieße schon auf kaum zu überwindende Schwierigkeiten rechtskonstruktiver Art, weil im Falle einer Nutzungsrechtsverleihung kein Vertragsabschluß (auch nicht zwischen dem Nutzer und einem Dritten) vorgelegen hat. Eine entsprechende Regelung widerspräche auch der im Einigungsvertrag festgelegten Anerkennung dieser Nutzungsrechte als dingliche Belastung des Grundstücks.

Der Entwurf schlägt eine Lösung vor, die einerseits den Charakter der Nutzungsrechte, andererseits aber die tatsächliche wirtschaftliche und soziale Bedeutung der ausgeübten Nutzung berücksichtigt. Anders als in der Sachenrechtsbereinigung soll dem Nutzer kein Ankaufsrecht, sondern lediglich ein Anspruch auf Einräumung eines Erbbaurechts gewährt werden. Der Inhalt des Erbbaurechts soll sich dabei so weit wie möglich an den Regelungen orientieren, die im Entwurf für die Anpassung der schuldrechtlichen Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB vorgesehen sind.

Hat der Nutzer bereits bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 dauernd in dem von ihm errichteten oder vom Errichter erworbenen Wochenendhaus gewohnt, sollen ihm Ansprüche nach dem Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz eingeräumt werden (vgl. dort § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 1).

Zu § 2**Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts**

Grundstückseigentümer und Nutzer können von dem jeweils anderen Teil den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages verlangen. § 2 ist die mit § 32 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vergleichbare Anspruchsgrundlage. Wie dort muß jedoch das Angebot, dessen Annahme verlangt werden kann, den inhaltlichen Anforderungen entsprechen, die der Entwurf in §§ 3 bis 8 aufstellt.

Zu § 3**Erbbauzins****Zu Absatz 1**

Der Nutzer soll für das Erbbaurecht ein den örtlichen Verhältnissen entsprechendes Entgelt an den Grundstückseigentümer zahlen. Satz 1 greift aus Vereinfachungsgründen auf einen Erbbauzins von 4 % des Verkehrswertes des Grundstücks jährlich zurück, der üblicherweise bei Eigenheimen gezahlt wird. Weicht der ortsübliche Zinssatz hiervon ab, können Grundstückseigentümer und Nutzer die Festlegung des ortsüblichen Entgelts im Vertrag verlangen. Die Bewertung soll anhand der gleichen Maßstäbe erfolgen, die auch für die Fälle der Sachenrechtsbereinigung gelten (Satz 3).

Zu Absatz 2

Der Erbbauzins ist in vier gleichen Teilen zum Ende eines jeden Quartals fällig. Entscheidend für den Beginn der Zahlungspflicht ist die Mitwirkung des Grundstückseigentümers. Erst wenn er die Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens beantragt, den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages vom Nutzer verlangt oder ein Angebot des Nutzers auf Abschluß des Vertrages annimmt, wird die Zahlungspflicht des Nutzers begründet.

Zu § 4**Zinsanpassungen**

Während der vorgesehenen Vertragsdauer von 30 Jahren (§ 6) werden sich die wirtschaftlichen Verhältnisse voraussichtlich wesentlich verändern. Insoweit ist es sachgerecht, zum Ausgleich von gravierenden Störungen im Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eine Anpassungsklausel in den Vertrag einzustellen. Die Ausgangslage entspricht derjenigen bei Erbbaurechten, deren Bestellung der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorsieht. Satz 2 verweist daher auf die dort für entsprechende Anpassungsklauseln maßgebliche Bestimmung des § 47 Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Zu § 5**Ermäßigung des Erbbauzinses**

Die Bodenpreise sind in den neuen Bundesländern überproportional gestiegen. Daher soll auch bei den nach diesem Entwurf zu bestellenden Erbbaurechten eine Eingangsphase vorgesehen werden, die eine stufenweise Anhebung des Erbbauzinses auf den ortsüblichen Betrag vorsieht. Im Hinblick auf die vorgesehene Vertragslaufzeit von 30 Jahren erscheint wie bei § 47 Abs. 2 des Entwurfs für ein Schuldrechtsanpassungsgesetz eine sechsjährige Eingangsphase als angemessen.

Zu § 6**Dauer des Erbbaurechts**

Die Dauer des Erbbaurechts soll 30 Jahre betragen. Dies ist die Zeit, für die eine vergleichbare vertragliche und auf bestimmte Zeit abgeschlossene Vereinbarung längstens unkündbar wäre (§ 567 BGB). Diese Laufzeit ist auch im Hinblick auf die im allgemeinen im Vergleich zu Eigenheimen kürzere technische Restnutzungsdauer der Wochenendhäuser und Garagen angemessen. Andererseits wird eine wesentlich kürzere Laufzeit dem dinglichen Charakter des Nutzungsrechts nicht gerecht. Die Kosten für eine Bestellung des Erbbaurechts stünden überdies bei kurzen Laufzeiten nicht in einem angemessenen Verhältnis zur hierdurch gegenüber einem rein schuldrechtlichen Vertrag verbesserten Rechtsstellung.

Zu § 7**Zulässige Nutzung; Heimfallanspruch****Zu Absatz 1**

Das Nutzungsrecht wurde zur Errichtung eines anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken dienen den Gebäudes verliehen. Bei nicht bestimmungsgemäßer Nutzung des Grundstücks konnte das Nutzungsrecht nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken entzogen werden. Die Aufnahme der in

Satz 1 vorgesehenen Bestimmung in den Erbbaurechtsvertrag stellt sicher, daß der Nutzer auch während der Dauer des Erbbaurechts nicht zu einer anderen Nutzung übergeht.

Die Beschränkung der Verwendung des Bauwerks wird nach § 2 Nr. 1 der Erbbaurechtsverordnung zum vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts und bindet damit auch einen etwaigen Erwerber des Erbbaurechts.

Wohnte der Nutzer allerdings schon in der Zeit bis zum 20. Juli 1993 dauernd in einem zum Wohnen geeigneten Wochenendhaus, soll die Wohnnutzung nach Satz 2 zulässig bleiben. Wie § 24 Abs. 4 des Entwurfs für ein Schuldrechtsanpassungsgesetz trägt diese Regelung den besonderen Verhältnissen im Wohnungsbereich der neuen Bundesländer Rechnung. Die Fortsetzung einer bereits ausgeübten Wohnnutzung ist dem Grundstückseigentümer zumutbar.

Wurde das Wochenendhaus bereits bis zum 2. Oktober 1990 dauernd zu Wohnzwecken genutzt, kann der Nutzer die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehenen Ansprüche geltend machen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sichert den Unterlassungsanspruch des Grundstückseigentümers aus Absatz 1 durch eine Heimfallregelung (§ 2 Nr. 4 ErbbauVO). Der Nutzer muß das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zurückübertragen, wenn er das Grundstück in anderer als der vertraglich zulässigen Weise nutzt und diese Nutzung trotz einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung des Grundstückseigentümers fortsetzt.

Zu § 8**Anwendbarkeit des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes**

Auf die Bestellung des Erbbaurechts sollen ergänzend die im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz für den Eigenheimbau vorgesehenen Bestimmungen Anwendung finden. In beiden Fällen geht es um die Anpassung dinglicher Nutzungsrechte an die Bestimmungen des BGB und seiner Nebengesetze. Die besonderen Inhalte des Erbbaurechtsvertrages für die persönlichen Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken sind in den §§ 3 bis 7 festgelegt. Im übrigen ist es sachgerecht, die Anpassung nach den gleichen Vorschriften vorzunehmen, die für den Eigenheimbau vorgesehen sind.

Die Verweisung nimmt insbesondere Bezug auf

- die Flächen, auf die sich der Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts bezieht (§§ 21 bis 27 des Entwurfs),
- die Einwendungen und Einreden des Grundstückseigentümers (§§ 28 bis 31 des Entwurfs),

- die Durchsetzung des Anspruchs im Rahmen eines obligatorischen notariellen Vermittlungsverfahrens (§§ 88 bis 103 des Entwurfs) und
- die Sondervorschriften für das gerichtliche Feststellungsverfahren (§§ 104 bis 109 des Entwurfs).

Die in § 58 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehene Befugnis des Nutzers, sich im Erbbaurechtsvertrag ein Ankaufsrecht für das Grundstück auszubedingen, wird zur Klarstellung ausgeschlossen. Das Erholungsnutzungsrechtsgesetz sieht nur einen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts vor, jedoch kein Ankaufsrecht des Nutzers.

ZU ARTIKEL 3

Gesetz zur Regelung des Eigentums an von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen (Anpflanzungseigentumsgesetz — AnpflEigentG)

Zu § 1

Anwendungsbereich

Die den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom Staat zur unentgeltlichen Nutzung überlassenen Bodenflächen unterlagen nach § 10 Abs. 2 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 3. Juni 1959 (GBl. I Nr. 36 S. 577), im folgenden: LPG-Gesetz 1959, und nach § 18 Abs. 2 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443), im folgenden: LPG-Gesetz 1982, einem umfassenden Bodennutzungsrecht. Bei den übergebenen Flächen handelte es sich häufig um Grundstücke, die der Rat des Kreises von Privatpersonen gepachtet hatte. Die im Rahmen des Bodennutzungsrechts von der LPG vorgenommenen Anpflanzungen waren unabhängig vom Eigentum an Grund und Boden Eigentum der LPG (§ 27 Satz 1 LPG-Gesetz 1982).

Das gesetzliche Bodennutzungsrecht der LPGen ist zum 1. Juli 1990 aufgehoben worden; die Rechtsverhältnisse zwischen LPG und Rat des Kreises sowie zwischen diesem und dem Grundstückseigentümer waren nach § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes innerhalb eines Jahres nach dessen Inkrafttreten aufzulösen.

Der Einigungsvertrag hat jedoch das selbständige Anpflanzungseigentum der LPGen durch Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB aufrechterhalten. Das Rechtsverhältnis zwischen Grundstücks- und Anpflanzungseigentümer muß daher neu geregelt werden. Das Anpflanzungseigentumsgesetz enthält die insoweit erforderlichen Vorschriften.

Einer gesetzlichen Regelung bedarf es nicht, soweit die Anpflanzungen nach Artikel 231 § 5 Abs. 2 EGBGB als Bestandteil eines rechtlich selbständigen Gebäudes anzusehen sind. Das Eigentum an diesen Pflanzen ist bereits durch den Einigungsvertrag mit dem

Gebäudeeigentum vereinigt worden. Satz 3 schließt daher diese Anpflanzungen aus dem Anwendungsbereich des Anpflanzungseigentumsgesetzes aus.

Nach § 64a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in der Fassung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418) ging bisher vom Boden unabhängiges Eigentum an Waldbeständen auf LPG-genutzten Flächen auf den Grundstückseigentümer über. Diese Sonderregelung hat für LPG-Waldflächen bereits eine BGB-konforme Rechtslage hergestellt. Insoweit ist dieses Gesetz auf die betreffenden Flächen nicht anzuwenden.

Zu § 2

Eigentumsübergang

Das selbständige Eigentum an Anpflanzungen i. S. d. § 1 soll mit Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen. Der Entwurf folgt hier der Wertentscheidung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes. Das vom Boden unabhängige Eigentum der LPGen an Waldbeständen ist nach § 64a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes auf den Grundstückseigentümer übertragen worden. Dieses Prinzip soll auch für alle anderen von der LPG vorgenommenen Anpflanzungen gelten. Der gesetzliche Eigentumsübergang stellt die nach den Vorschriften des BGB vorgesehene Eigentumszuordnung her. Mit dem Einpflanzen werden Pflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Eigentum an der Pflanze erlischt.

Zu § 3

Entschädigung für den Rechtsverlust; Wegnahmerecht

Zu Absatz 1

Durch den gesetzlich angeordneten Eigentumsübergang entsteht für den Eigentümer der Anpflanzungen ein Rechtsverlust. Der Grundstückseigentümer soll daher den Vermögensnachteil durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung ausgleichen. Absatz 1 geht davon aus, daß bei mehrjährigen fruchttragenden Kulturen regelmäßig ein ausgleichspflichtiger Nachteil entsteht. Die Bestimmung folgt der in § 50 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes getroffenen Entschädigungsregelung.

Zu Absatz 2

Für Bäume, Hecken und Feldgehölze kommt die Zahlung einer Entschädigung grundsätzlich nicht in Betracht. Diese Gewächse sind oftmals zum Ausgleich von Eingriffen des Nutzers in das Grundstück gepflanzt worden. Z. B. waren Windschutzhecken und Baumreihen bei der Bewirtschaftung großer Schläge zur Vermeidung von Erosionen unerlässlich. Es wäre nicht gerechtfertigt, dem Grundstückseigentümer in diesen Fällen noch eine Entschädigungspflicht aufzuerlegen. Er soll nur zum Wertersatz verpflichtet sein,

wenn die Anpflanzungen für den Nutzer einen selbständigen Vermögenswert haben.

Entscheidend ist insoweit der Wert, der einer Pflanze unmittelbar zukommt (z. B. der Holzwert einer Hecke, deren Wegnahme durch Bestimmungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht untersagt ist). Lediglich durch die Anpflanzung vermittelte Vorteile (z. B. Schutz vor Bodenerosion) sollen keine Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers begründen.

Der Ausgleich wird daher nach Satz 2 abweichend von § 4 nicht nach dem objektiven Vermögenszuwachs beim Grundstückseigentümer, sondern nach dem beim Nutzer eingetretenen individuellen Nachteil bemessen.

Zu Absatz 3

Soweit die in Absatz 1 genannten Holzpflanzen verpflanzt werden können, kann der Nutzer diese Pflanzen an Stelle einer Entschädigung wegnehmen. Das Wegnahmerecht besteht allerdings nicht, wenn die Anpflanzungen nach anderen Vorschriften auf dem Grundstück zu belassen sind. In Betracht kommen insbesondere landesrechtliche Vorschriften des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zu § 4

Höhe der Entschädigung

In den Fällen des § 3 Abs. 1 kann der Nutzer zur Berechnung der Entschädigung zwischen zwei Modellen wählen.

Er kann eine Entschädigung nach dem Wert verlangen, den die Anpflanzung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hat. Dabei ist auch der für die Restnutzungsdauer der Kultur zu erwartende Gewinn zu berücksichtigen. Er kann statt dessen Ersatz der Nachteile verlangen, die ihm durch die vorzeitige Neuanlage einer gleichartigen Kultur entstehen. Hierunter fallen insbesondere bis zum Ende der Restnutzungsdauer anfallende höhere Bewirtschaftungskosten. Die Obergrenze bildet dabei jedoch immer der nach Satz 1 zu ermittelnde objektive Wert der Anpflanzungen. Nicht zu ersetzen sind solche Kosten, die auch bei späterer Beendigung des Nutzungsverhältnisses entstehen würden, z. B. der Preis für neue Pflanzen.

Zu § 5

Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers

Zu Absatz 1

Die nach diesem Gesetz zu leistende Entschädigung kann den Grundstückseigentümer vor Finanzierungsproblemen stellen. Hinzu kommt, daß der Grundstückseigentümer häufig die zum weiteren Betrieb der Kultur erforderliche Fachkenntnis nicht besitzt oder aus einem anderen Grund die landwirtschaftli-

che Nutzung nicht fortsetzen will. Durch den gesetzlichen Eigentumsübergang und die als Ausgleich vorgesehene Entschädigungspflicht wird ihm eine Kultur aufgedrängt, an der er kein Interesse hat. In diesen Fällen soll der Grundstückseigentümer die Entschädigungspflicht dadurch abwenden können, daß er dem Nutzer den Abschluß eines entgeltlichen Pachtvertrages anbietet. Die Verknüpfung der Vertragsdauer mit der Restnutzungsdauer der Kultur sichert dem Nutzer die Investitionen. Sobald die Anpflanzungen keine Früchte mehr tragen, fällt das Schutzbedürfnis des Nutzers weg. Der Grundstückseigentümer soll aber nicht in einen unangemessen langen Vertrag gezwungen werden. Die Vertragslaufzeit wird daher auf maximal 15 Jahre befristet.

Zu Absatz 2

Wenn der Nutzer den Vertragsabschluß ablehnt, erlischt sein Entschädigungsanspruch. Verpflanzbare Pflanzen kann er wegnehmen, soweit dem nicht Bestimmungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen.

Zu § 6

Pacht bei Angewiesenheit

Zu Absatz 1

Ist das Grundstück Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs des Nutzers, der seine wirtschaftliche Lebensgrundlage bildet, kann der Nutzer auf die Fortsetzung der Nutzung angewiesen sein. In Härtefällen soll der Nutzer vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines auf die Restnutzungsdauer der Kultur, längstensfalls 15 Jahre, befristeten Pachtvertrages verlangen können. Dem Grundstückseigentümer ist im Interesse des Fortbestehens des Betriebes die Hinnahme der weiteren Nutzung des Grundstücks für eine Übergangszeit zumutbar. Mit dem Ende der Restnutzungsdauer endet das besondere Bestandschutzinteresse des Nutzers.

Zu Absatz 2

Der Nutzer hat den für die Nutzung ortsüblichen Pachtzins zu entrichten. Durch das angemessene Entgelt erhält der Eigentümer die wirtschaftlichen Vorteile des Grundstücks. Mit Vertragsablauf ist die Investition des Nutzers amortisiert. Eine Entschädigung hat der Grundstückseigentümer dann nicht mehr zu entrichten.

Zu Absatz 3

Die Bestimmungen des Landpachtrechts sind auf den Pachtvertrag nicht anzuwenden. Die Härterege- lung in § 6 trägt den vorgefundenen landwirtschaftlichen Strukturen in den neuen Bundesländern Rechnung und soll eine sozialverträgliche Überleitung ermöglichen. Die Vorschriften des Landpachtrechts, insbe-

sondere die Bestimmungen zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses (§ 595 BGB), werden der Natur des Vertrages als Übergangslösung in Härtefällen nicht gerecht.

ZU ARTIKEL 4

Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz — MeAnlG)

ZU ABSCHNITT 1

Allgemeine Bestimmungen

Zu § 1

Anwendungsbereich

Zu Absatz 1

Das Gesetz regelt die Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen, an denen selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum besteht.

Die Anlagen zur Bodenverbesserung wurden in der DDR von den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften oder den volkseigenen Gütern errichtet. Rechtsgrundlage für dieses Eigentum sind im Falle der Errichtung dieser Anlagen

- durch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften § 27 LPG-Gesetz 1982 oder Artikel 233 § 2 b Abs. 1 EGBGB,
- durch volkseigene Güter § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB, soweit die darin bezeichneten Voraussetzungen vorgelegen haben.

Die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse an diesen Anlagen und den Grundstücken, auf denen diese Anlagen errichtet wurden, ist nicht Gegenstand des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Entwurfs jenes Gesetzes (BT-Drucksache 12/5992) schließt diese Rechtsverhältnisse ausdrücklich aus der Sachenrechtsbereinigung aus. Der Grund für diese Regelung bestand darin, daß die Folgen der Aufhebung des gesetzlichen Bodennutzungsrechts der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aus § 18 LPG-Gesetz 1982 nicht durch Gewährung umfassender Ansprüche zur Bestellung von Erbbau-rechten und zum Ankauf des Grundstücks mit einer hälftigen Beteiligung am Bodenwert unterlaufen werden sollten. Zudem passen die Instrumente der Sachenrechtsbereinigung auf die meisten der Meliorationsanlagen nicht.

Für das Halten einer Anlage auf einem fremden Grundstück sind Dienstbarkeiten üblich (vgl. § 1018 BGB) und ausreichend. Die Bestellung von Erbbau-rechten würde den Grundstückseigentümer übermäßig von der Nutzung seines Grundstücks ausschließen und in vielen Fällen auch zu übermäßig hohen Zinszahlungspflichten für den Eigentümer der Anlage führen.

Zu Absatz 2

Die Regelung nimmt die Fälle aus dem Anwendungsbereich des Entwurfs aus, in denen solche Anlagen in oder über öffentlichen Verkehrswegen belegen sind.

Da solche Anlagen im allgemeinen den Gemeingebrauch nicht beeinträchtigen, wird es sich um bürgerlich-rechtliche Nutzungen der Verkehrsflächen handeln (vgl. § 8 Abs. 10 des Bundesfernstraßengesetzes sowie die Straßen- und Wegegesetze der Länder, z. B. § 30 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 — GVBl. S. 42).

Diese Nutzung der Straßen und der anderen Verkehrswege wird im allgemeinen durch Gestattungs- oder Konzessionsverträge geregelt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs läßt der Übergang der Straßenbaulast in der Regel das bereits bestehende Sondereigentum unberührt (BGHZ 51, 319, 321; 52, 229, 232). Folgekosten bei einer Veränderung des Verkehrsweges sollen jedoch entsprechend den für die öffentlich-rechtlichen Sondernutzungen geltenden Bestimmungen grundsätzlich vom Eigentümer der Anlage zu tragen sein (BGHZ 51, 319, 325; 52, 229, 232).

Der Ausschluß der in oder über Verkehrswegen laufenden Meliorationsanlagen stellt den Vorrang der besonderen Bestimmungen des Rechts der Verkehrswege sicher.

Zu § 2

Begriffsbestimmung

Meliorationsanlagen im Sinne des Entwurfs sind Anlagen, die der Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung dienen. Dies sind die Beregnungsanlagen, Drainagen usw.

Solche Anlagen verlaufen über viele Grundstücksgrenzen hinweg. Sie zeichnen sich dadurch aus, daß sie in der Regel sowohl für das in Anspruch genommene Grundstück als auch für viele benachbarte Grundstücke Vorteile bieten. Insoweit ist in den nachfolgenden Bestimmungen sowohl eine BGB-konforme Regelung der Eigentumsverhältnisse herbeizuführen, aber auch Vorsorge dafür zu treffen, daß eine weitere Nutzung der Anlagen dort möglich bleibt, wo dies für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vieler Grundstücke erforderlich ist.

ZU ABSCHNITT 2

Anlagen zur Bewässerung

Dieser Abschnitt betrifft die Rohrleitungen sowie die Anlagen zur Beregnung der Grundstücke mit Wasser oder mit Gülle. Die Anlagen zeichnen sich dadurch aus, daß sie von einem anderen als dem Grundstückseigentümer betrieben werden können und für den Anschluß an die Anlage sowie deren Nutzung ein Entgelt verlangt werden kann. Diese Anlagen können

insoweit für den Betreiber einen wirtschaftlichen Wert haben.

Für diese Fälle war darauf zu achten, daß der zur Herstellung BGB-konformer Eigentumsverhältnisse erforderliche Übergang des Eigentums an der Anlage auf den Grundstückseigentümer nach § 10 nicht zum Verlust des in der Anlage steckenden wirtschaftlichen Werts führt. Dieser kann nur in der Weise gesichert werden, daß der gegenwärtige Eigentümer der Anlage einen Anspruch auf die weitere Nutzung der Anlage auf dem fremden Grundstück durch Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 1 erhält.

Zu § 3

Bestellung einer Dienstbarkeit

Zu Absatz 1

Zu Satz 1

§ 3 gibt dem Eigentümer der Anlage einen Anspruch, die für den Betrieb der Anlage notwendige Nutzung fremden Grundstückseigentums durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Nach dem Entwurf steht der Anspruch grundsätzlich dem Eigentümer der Anlage zu und zwar auch dann, wenn dieser nicht Betreiber der Anlage ist. Der Entwurf stellt eine zivilrechtliche Lösung für das Auseinanderfallen von Anlagen- und Grundeigentum bereit. Die Dienstbarkeit soll als Recht am Grundstück an die Stelle des selbständigen Anlageneigentums treten. Das Ziel des Entwurfs kann nur dann erreicht werden, wenn der Grundstückseigentümer den im Anlageneigentum steckenden Wert durch Bestellung einer Dienstbarkeit sichern kann.

Zu Satz 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind nach § 1092 Abs. 1 BGB nicht übertragbar. Der Grund für die Regelung bestand darin, daß diese Dienstbarkeiten wegen ihrer engen Verknüpfung mit der Person des Berechtigten (Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III, S. 568) nicht Gegenstand des allgemeinen Rechtsverkehrs sein sollten. Die Dienstbarkeit sollte als ein auf die Person bezogenes Recht nicht übertragen, nicht verpfändet und nicht gepfändet werden können (Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch, a. a. O.).

In § 1092 Abs. 2 BGB ist eine Ausnahme von dem Grundsatz der Unübertragbarkeit für den Fall angeordnet worden, in dem die Dienstbarkeit zugunsten einer juristischen Person bestellt worden ist. Mit dieser Regelung ist dem Rechnung getragen worden, daß eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eine von der Person des Berechtigten zu lösende Sachbezogenheit zum Gegenstand eines Unternehmens haben kann. Durch die Verweisung auf §§ 1059a bis 1059d BGB wird erreicht, daß die Dienstbarkeit auch nach Übertragung eines Unternehmens oder von

Teilen eines Unternehmens weiterhin den betrieblichen Zwecken des Erwerbers dienen kann.

Demselben Ziel dient die Bestimmung in Satz 2 des Entwurfs. Die Dienstbarkeit soll übertragen werden können, wenn der Erwerber die Anlage betreibt. Der Zweck der Vorschrift liegt darin, den Betrieb der Anlage z. B. durch einen Wasserverband sicherzustellen. Der Verband soll die von einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft errichtete Anlage übernehmen können. Hierzu bedarf es auch der Übertragung der nach dem Entwurf bestellten Dienstbarkeiten auf den neuen Betreiber der Anlage.

Zu Absatz 2

Der Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit soll verjähren, wenn er nicht binnen zwei Jahren in einer die Verjährung unterbrechenden Weise geltend gemacht worden ist. Nach dem Ablauf dieser Frist soll der Grundstückseigentümer die Einrede der Verjährung erheben können.

Der Grund für die Anordnung dieser Verjährungsfrist besteht darin, daß nicht alle Anlagen zur Bewässerung noch einen wirtschaftlichen Wert haben. In vielen Fällen wird der Eigentümer der Anlage auf die Bestellung einer Dienstbarkeit verzichten, zumal für die künftige Nutzung des Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit nach § 9 ein Entgelt zu zahlen ist.

Die Rechtsverhältnisse an den Grundstücken und an der Anlage bedürfen jedoch einer Klärung in einem nicht allzu langen Zeitraum. Für die betroffenen Grundstückseigentümer und Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück würde eine nicht hinnehmbare Ungewißheit entstehen, wenn auf 30 Jahre (regelmäßige Verjährungsfrist nach § 195 BGB) offen bliebe, ob ein Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit geltend gemacht wird oder nicht.

Zu § 4

Haftung des Erwerbers

Die Bestimmung betrifft den Fall, daß eine Anlage zur Bewässerung veräußert wird. (Denkbar ist z. B. ein Verkauf der Anlage von einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft an einen Wasser- und Bodenverband.)

Im Falle der Veräußerung geht auch der Beseitigungsanspruch wegen fortbestehender Beeinträchtigungen des Eigentums aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Erwerber über (BGHZ 98, 235, 241). Besteht die Beeinträchtigung in vorangegangenen Einwirkungen auf eine Sache, so ist strittig, wie weit die Verpflichtung zu deren Beseitigung aus dem verschuldensunabhängigen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Abgrenzung zu einem Schadensersatzanspruch geht (vgl. dazu: Erman/Hefermehl, BGB, 9. Aufl., § 1004, Rdn. 6). Die Rechtsprechung hat vereinzelt eine Verpflichtung zur Wiederherstellung bejaht (vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 21. November 1919, OLG-Rspr. 1921, 162 — Verpflichtung zum Wiederauftragen einer durch Rohrbruch weggespülten Humus-

schicht). Dem ist in der Literatur zwar widersprochen worden (vgl. Erman/Hefermehl, a. a. O. mit weiteren Nachweisen). Die künftige Rechtsprechung zum Umfang des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB kann jedoch nicht vorhergesehen werden. Eine Änderung des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB für alle Fälle empfiehlt sich wegen der hier zu regelnden begrenzten Problematik nicht.

Um die Risiken für die Erwerber solcher Anlagen in einem überschaubaren Rahmen zu halten, wird in § 4 insoweit eine Haftungsbegrenzung der Erwerber solcher Anlagen auf die Beeinträchtigungen angeordnet, die nach dem Übergang der Gefahr eingetreten sind. Der Erwerber soll als neuer Eigentümer der Anlage mithin nur für deren jetzigen und künftigen Zustand verantwortlich sein, haftet jedoch dem Grundstückseigentümer nicht für solche Beeinträchtigungen des Grundstücks, die in der Vergangenheit eingetreten sind.

Zu § 5

Einreden des Grundstückseigentümers

Die Regelung bestimmt, unter welchen Voraussetzungen der Grundstückseigentümer die Bestellung einer Dienstbarkeit soll verweigern können.

Zu Satz 1 Nr. 1

Ein Zwang zu einer Grundstücksbelastung für funktionsunfähige und nur mit unverhältnismäßigem Aufwand wiederherzustellenden Anlagen ist nicht zu rechtfertigen. In diesem Fall wird die in der DDR begründete Nutzung fremden Grundstückseigentums nicht mehr fortgesetzt. Die funktionsunfähige, nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen wiederherstellbare Anlage hat auch keinen Gebrauchswert, der erhalten werden müßte. Der Grundstückseigentümer muß in diesen Fällen eine Belastung wegen einer nicht mehr ausgeübten Altnutzung verweigern können.

Zu Satz 1 Nr. 2

Eine Dienstbarkeit muß auch nicht für solche Anlagen begründet werden, die zwar noch funktionsfähig sind, aber aus anderen, z. B. wirtschaftlichen Gründen nicht mehr genutzt werden. Das Problem in diesen Fällen besteht darin, die Voraussetzungen zu bestimmen und im Einzelfall festzustellen, wann die Nutzung der Anlage auf Dauer aufgegeben worden ist. Der Entwurf bestimmt deshalb in Nummer 2, daß mit einem Gebrauch der Anlage nicht mehr zu rechnen sein darf. Dieser Nachweis wird dem Grundstückseigentümer — wie in § 29 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes — durch eine Vermutung erleichtert. Ist die Nutzung für ein Jahr aufgegeben, so soll die Vermutung nach Satz 2 eingreifen, die der Eigentümer der Anlage freilich dadurch widerlegen kann, daß er das Gegenteil beweist.

Zu Satz 1 Nr. 3

Eine Einrede gegen die Bestellung einer Dienstbarkeit ist dem Grundstückseigentümer auch für den Fall zu geben, daß der Eigentümer der Anlage den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit (z. B. wegen der sich aus § 9 Abs. 1 ergebenden Zahlungspflicht) nicht geltend macht oder auf eine Aufforderung, sich zu erklären, schweigt. Der Grundstückseigentümer hat ein berechtigtes Interesse an alsbaldiger Klarstellung der Nutzungsbefugnisse an seinem Grundstück, da hiervon die Verkehrsfähigkeit des Grundstücks wesentlich bestimmt wird. Die erforderliche Klarstellung wird nur dann erreicht, wenn der Grundstückseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit zurückweisen kann.

Zu § 6

Bestehenbleiben in der Zwangsvollstreckung

Nach der gegenwärtigen Rechtslage ist die Anlage im Falle der Versteigerung des Grundstücks eine schuldenfremde Sache, die nicht Bestandteil des Grundstücks ist. Die Beschlagnahme erstreckt sich entsprechend § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) nicht auf das selbständige Eigentum an einer Anlage (vgl. Böttcher, ZVG, § 20 Anm. V 3a bb).

Die zu bestellende Dienstbarkeit ist jedoch ein Recht am Grundstück, das nach § 52 Abs. 1 ZVG erlischt, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht als vorrangiges Recht zu berücksichtigen ist.

Diese sich dadurch für den früheren Anlageneigentümer ergebenden Nachteile sollen dadurch aufgefangen werden, daß der Ersteher nach Satz 1 diese Dienstbarkeit zu übernehmen hat. Die Dienstbarkeit wird insoweit den Notwege- und Überbaurenten gleichgestellt, für die in § 52 Abs. 2 ZVG das Übernahmeprinzip begründet worden ist.

Die vorstehende Regelung soll die Nutzbarkeit der vorhandenen Anlagen sichern, an denen selbständiges Eigentum besteht; es soll jedoch nicht auf Dauer ein von den allgemeinen Grundsätzen des BGB und des ZVG abweichendes Recht begründet werden. Aus dieser Erwägung ist die oben genannte Wirkung zeitlich zu befristen. Satz 2 sieht hierfür den 31. Dezember 2005 als Endtermin vor. Für danach beantragte Versteigerungen sollen wieder die allgemeinen Grundsätze gelten. Ein Zeitraum von 15 Jahren nach dem Beitritt ist für die Amortisation der wegen Abnutzung über die Jahre abzuschreibenden Anlagen ausreichend.

Zu § 7

Anspruch auf Verzicht

Die nach dem BGB begründeten Dienstbarkeiten werden auf unbefristete Zeit bestellt. Nach geltendem Recht erlischt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nur, wenn der Berechtigte wegfällt (Tod einer

natürlichen oder Erlöschen einer juristischen Person) oder der Ausübung der Dienstbarkeit ein dauerndes Hindernis entgegensteht (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 52. Aufl., § 1090, Rdn. 8). Die Dienstbarkeit erlischt jedoch nicht schon dadurch, daß der Berechtigte von ihr für lange Zeit keinen Gebrauch macht.

Diese gesetzlichen Rechtsfolgen wären für die nach diesem Entwurf zu bestellenden Dienstbarkeiten unzureichend. Der Grundstückseigentümer soll eine Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit nur deshalb hinnehmen müssen, damit der Eigentümer der Anlage sein fortbestehendes Eigentum noch bestimmungsgemäß nutzen kann. Macht der (frühere) Eigentümer der Anlage von dieser jedoch über längere Zeit keinen Gebrauch und ist deshalb auch für die Zukunft mit einem solchen Gebrauch nicht zu rechnen, so soll der Grundstückseigentümer das Recht erhalten, vom (früheren) Anlageneigentümer den Verzicht auf die Dienstbarkeit verlangen zu können.

Zu § 8

Wegnahmerecht

Der Eigentümer der Anlage, der von dem Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit keinen Gebrauch machen kann oder will, muß zur Wegnahme seiner Anlage berechtigt sein. Durch die Verweisung auf § 258 BGB wird klargestellt, daß im Falle der Wegnahme das Grundstück in den vorherigen Zustand zu versetzen ist.

Die Wegnahme soll ausgeschlossen sein, wenn die Abtrennung für den Eigentümer der Anlage keinen Nutzen hat und diesem der Wert ersetzt wird, den die Sache nach der Trennung haben würde. Damit wird schikanöser Rechtsausübung entgegengewirkt und dem Eigentümer des Grundstücks ermöglicht, die Wegnahme einer für die Nutzung seines Grundstücks notwendigen oder nützlichen Anlage durch Wertersatz zu verhindern.

Zu § 9

Entgelt

Zu Absatz 1

Die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts ist ein Ausgleich dafür, daß der Eigentümer der Anlage künftig fremdes Grundeigentum nutzen kann. Insofern bedarf es der Begründung eines Nutzungsrechts, da das frühere gesetzliche Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgehoben worden ist und das fortbestehende Anlageneigentum keinen Rechtstitel zur Nutzung fremden Grundstückseigentums begründet.

Für die Bestellung der Dienstbarkeit ist das dafür übliche Entgelt zu zahlen.

- Eine Berechtigung zur Nutzung des Grundstücks besteht nach dem Ablauf des Moratoriums nach Artikel 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EGBGB nicht mehr. Eine Bodenwertbeteiligung des Eigentü-

mers der Anlage aus einem bestehenden oder zu bestellenden dinglichen Nutzungsrecht läßt sich in diesen Fällen nicht begründen, da die Bestellung eines Nutzungsrechts für diese Anlagen nach dem Recht der DDR nicht in Betracht kam.

- Auf der anderen Seite hat der Betreiber der Anlage in der Regel auch nicht mehr — wie früher die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft — eine Verpflichtung gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Bereitstellung der Bewässerung oder Beregnung mit Gülle. Eine solche Verpflichtung wäre gegebenenfalls durch Vertrag zu begründen, wofür der Eigentümer des Grundstücks dann seinerseits das übliche Entgelt zu zahlen hätte.

Beide Seiten können insoweit Verpflichtungen zu Leistungen nur dann auferlegt werden, wenn sie dafür das übliche Entgelt verlangen können.

Zu Absatz 2

Die Regelung über die Fälligkeit der Zahlung und die Verpflichtung zu einer zinslosen Stundung eines Teilbetrags soll den Übergang zu einer entgeltlichen Nutzung erleichtern. Ihr liegen dieselben Erwägungen zugrunde, wie sie für die in § 52 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestimmte Eingangsphase ausschlaggebend waren.

Zu § 10

Eigentumsübergang

Zu Absatz 1

Das Eigentum an den Anlagen soll spätestens zum 31. Dezember 1996 erlöschen. Ein fester Termin für den Eigentumsübergang ist erforderlich, um von einem bestimmten Zeitpunkt an Klarheit über die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken zu haben. Das selbständige Eigentum an den Anlagen, dessen Vorhandensein noch schwieriger als beim Gebäudeeigentum festzustellen ist, stellt derzeit noch ein erhebliches Hemmnis in der Beleihung und der Verwertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Beitrittsgebiet dar.

Der Termin stimmt mit dem in Artikel 233 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB (geändert durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz) bestimmten Zeitpunkt überein, in dem ein gutgläubiger Erwerb zu Lasten nicht eingetragenen Eigentums an einem Gebäude möglich wird. Mit dem Erlöschen des selbständigen Eigentums an den Anlagen tritt zu einem Zeitpunkt die Wirkung ein, daß der Inhalt des Grundbuchs im Beitrittsgebiet zumindest gegenüber gutgläubigen Dritten wieder als richtig gelten kann.

Mit dem Erlöschen des selbständigen Eigentums wird die Anlage wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Zugleich erlöschen die aus dem selbständigen Eigentum begründeten Rechte. Dies gilt auch für das in § 5 des Gesetzes über die Übertragung des Eigentums und die Verpachtung landwirtschaftlich genutzter

Grundstücke an Genossenschaften, Genossenschaftsmitglieder und andere Bürger vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 899) begründete gesetzliche Vorkaufsrecht. Das selbständige Eigentum an der Anlage kann nicht allein zum Zweck der Aufrechterhaltung des Vorkaufsrechts auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben.

Satz 2 stellt klar, daß der Eigentumsübergang den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit und das Wegnahmerecht unberührt läßt. Beim Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit werden die Belange des Eigentümers des Grundstücks durch die in § 3 Abs. 2 bestimmte Verjährungseinrede hinreichend geschützt. Das Wegnahmerecht aus § 8 soll gerade auch dann ausgeübt werden können, wenn das Eigentum an der Anlage auf den Grundstückseigentümer übergegangen ist, weil ein Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit nicht besteht oder nicht geltend gemacht wird.

Zu Absatz 2

Wird die Nutzung der Anlage durch eine Dienstbarkeit gesichert oder der Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit nicht geltend gemacht, so soll die in Absatz 1 bestimmte Rechtsfolge bereits vor dem oben genannten Zeitpunkt eintreten.

Zu Nummer 1

Macht der Eigentümer der Anlage von dem Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit Gebrauch, so ist das Recht, auf dem fremden Grundstück eine Anlage zu haben, mit Bestellung der Dienstbarkeit durch ein dingliches Recht am Grundstück gesichert. Ein Fortbestand des selbständigen Eigentums an der Anlage ist dann entbehrlich.

Zu Nummer 2

Nummer 2 behandelt die Fälle, in denen feststeht, daß ein Recht zur Nutzung des Grundstücks durch eine Dienstbarkeit nicht entstehen wird. In diesen Fällen fehlt es an einem wirtschaftlichen Grund, das selbständige Eigentum an der Anlage länger fortbestehen zu lassen. Der (frühere) Eigentümer der Anlage behält die Möglichkeit, diese nach § 8 wegzunehmen. Ist die Anlage — wie in den meisten dieser Fälle — nicht mehr zu gebrauchen, so wird diese in der Regel abzubauen sein.

Zu Nummer 3

An dieser Stelle werden die Rechtsfolgen bestimmt, wenn der Grundstückseigentümer den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit schriftlich zurückgewiesen hat. In diesen Fällen ist ungewiß, ob ein Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit besteht oder nicht. Der Grundstückseigentümer muß alsbald wissen, ob er über das Grundstück frei von dinglichen Belastungen verfügen kann.

Der Schwebezustand soll deshalb hier dadurch beendet werden, daß dem Eigentümer der Anlage nach einer Überlegungsfrist von sechs Monaten eine Obliegenheit zur Klageerhebung auferlegt wird, wenn er den Anspruch weiter verfolgen will.

Ein vom Grundstückseigentümer auf eine negative Feststellungsklage erstrittenes Urteil, daß der Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit nicht besteht, soll ebenfalls dazu führen, daß die gegenwärtigen Beschränkungen in der Verfügbarkeit über das Grundstück durch das fortbestehende Eigentum an der Anlage mit Wirkung für die Zukunft wegfallen.

Zu Absatz 3

Die Rechte des Eigentümers der Anlage werden durch

- den Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit und
- das Wegnahmerecht

gesichert. Den Gebrauchswert der Anlage kann sich der Anlageneigentümer durch die Dienstbarkeit, den Substanzwert durch das Wegnahmerecht sichern.

Eine Entschädigung für den Eigentumsverlust wird dagegen nach Absatz 3 ausgeschlossen, da der Eigentumsübergang nicht mit Vorteilen für den Grundstückseigentümer verbunden ist.

Wenn der Grundstückseigentümer die Anlage allerdings für eigene Zwecke nutzt, macht er sich auch den in der Anlage steckenden Wert zu eigen. Der Bau der Anlage durch einen Dritten hat dann zu einer Bereicherung geführt, da der Grundstückseigentümer dadurch eigene Aufwendungen für die Errichtung einer gleichartigen Anlage gespart hat. In diesem Fall ist schon aus dem Grundsatz, daß ungerechtfertigte Bereicherungen herausgegeben werden müssen, ein Anspruch auf Wertersatz begründet.

Zu § 11

Ersatz der Kosten des Abbruchs der Anlage

§ 11 enthält eine Regelung für die schwierige Frage, wann der Abriß der Anlage verlangt werden kann und wer die dadurch entstehenden Kosten zu tragen hat. Funktionsunfähige oder wegen der Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse im Beitrittsgebiet nicht mehr nutzbare Anlagen belasten das Grundstück und sind meist schon deshalb zu beseitigen, weil die allmählich verrottenden Anlagen eine Gefahrenquelle für Menschen und Umwelt darstellen.

Die Halbtteilung der Abrißkosten geht dabei von der Erwägung aus, daß der frühere Eigentümer der Anlage zwar verpflichtet ist, die Anlage zu beseitigen. Insoweit besteht die Verantwortung des Anlageneigentümers für die von ihm errichtete Sache fort. Da die Anlage aber seinerzeit aufgrund eines unbefristeten gesetzlichen Nutzungsrechts errichtet wurde und der Anlageneigentümer deshalb mit einem Ende seines Bodennutzungsrechts und der daraus folgenden

den Verpflichtung zur Beseitigung der Anlage nicht rechnen mußte, sollen diese Lasten der Rechtsänderung von den Beteiligten (Grundstückseigentümer und Nutzer) je zur Hälfte getragen werden.

Zu Absatz 1

Einen Ersatz in Höhe der Hälfte der Abbruchkosten kann der Grundstückseigentümer erst dann verlangen, wenn eine Dienstbarkeit nach diesem Gesetz nicht zu bestellen ist und er dem Anlageneigentümer Gelegenheit zur Beseitigung der Anlage nach Absatz 2 gegeben hat.

Zu Absatz 2

Satz 1 bestimmt die Voraussetzungen für eine Aufforderung zur Beseitigung der Anlage. Dem Eigentümer der Anlage muß eine hinreichende Frist für deren Entfernung eingeräumt worden sein.

Satz 2 bestimmt, daß der Eigentümer der Anlage in diesem Fall Ersatz der Hälfte seiner Aufwendungen für die Beseitigung der Aufwendungen verlangen kann, wenn er hierzu vom Grundstückseigentümer aufgefordert worden ist. Diese Ersatzpflicht entspricht dem oben genannten Teilungsgrundsatz.

Zu Absatz 3

Derjenige, von dem Ersatz verlangt wird, muß hinreichend Gelegenheit zur Überprüfung der geltend gemachten Aufwendungen haben. Absatz 3 begründet insoweit einen Anspruch auf Rechenschaftslegung entsprechend § 259 BGB. Die Beteiligten sind hierdurch zu einer geordneten Kostenaufstellung und zur Aufbewahrung von Belegen angehalten.

Zu Absatz 4

Die Ansprüche auf Aufwendungsersatz sollen in drei Jahren verjähren. Die Frist berechnet sich vom Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes an. Die Beteiligten sollen sich auch hier in angemessener Frist schlüssig werden, ob sie den Anspruch verfolgen wollen.

Die Frist von drei Jahren ist deshalb angemessen, weil der Anspruch des Eigentümers auf Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 2 erst nach Ablauf von zwei Jahren verjährt und sich daher oft erst nach Ablauf dieser Frist herausstellen wird, ob der Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit verfolgt wird.

Wird der Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit gerichtlich verfolgt, so tritt hierdurch eine Unterbrechung der Verjährung ein. Andernfalls müßten in dem Rechtsstreit über die Bestellung einer Dienstbarkeit vorsorglich Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Beseitigung der Anlage erhoben werden.

ZU ABSCHNITT 3

Anlagen zur Entwässerung

Abschnitt 3 enthält vom vorhergehenden Abschnitt abweichende Regelungen für die Entwässerungsanlagen. Die Erforderlichkeit einer unterschiedlichen Regelung ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Im Unterschied zu Bewässerungsanlagen läßt sich aus bereits verlegten Drainagen in der Regel kein Entgelt erwirtschaften. Ein wirtschaftlicher Vorteil läßt sich aus dem Betrieb von Drainagen somit nicht erzielen.
- Die vorhandene Drainage stellt für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks einen erheblichen Vorteil dar. Wäre die Drainage nicht vorhanden, so müßte der Grundstückseigentümer in der Regel selbst eine Drainage anlegen.
- Die über mehrere Grundstücke hinweg verlegten Drainagen stellen für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke insoweit einen Vorteil dar, als ihre Grundstücke ebenfalls über die Anlage entwässert werden.

Diese Umstände führen zu einer Regelung, die

- mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes das Eigentum an den Drainageleitungen auf den Grundstückseigentümer übergehen läßt,
- den Grundstückseigentümer zum Wertersatz verpflichtet,
- für die Eigentümer benachbarter Grundstücke ein befristetes Durchleitungsrecht gewährt.

Der Eigentumsübergang auf den Grundstückseigentümer, der die Vorteile aus dem Vorhandensein der Drainage hat, unter Begründung einer Ausgleichspflicht ist die sachgerechte Lösung für die Regelung der Eigentumsfragen. Eine Dienstbarkeit an Drainageleitungen auf einem fremden Grundstück wäre dagegen unzweckmäßig gewesen, weil sich die Vorteile im wesentlichen allein für das zu belastende Grundstück ergeben hätten.

Zu § 12

Eigentumsübergang

§ 12 enthält die Regelung über den mit dem Inkrafttreten der Norm kraft Gesetzes erfolgenden Eigentumsübergang.

Zu § 13

Entschädigung für den Rechtsverlust

Satz 1 begründet unter Verweisung auf § 951 Abs. 1 BGB, der eine Entschädigung für einen Rechtsverlust durch Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung begründet, einen Anspruch auf Wertersatz nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung.

In Satz 2 wird der Umfang des Wertersatzanspruchs näher bestimmt. Dies erschien deshalb geboten, weil der Umfang des Bereicherungsanspruchs nach § 951 Abs. 1 BGB in Rechtsprechung und Literatur strittig ist (Werterhöhung des Grundstücks durch die Anlage, aufgewendete Kosten, objektiver Wert der Anlage — vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 52. Aufl., § 951, Rdn. 17). Die Bestimmung des Wertersatzanspruchs nach dem (Rest-)Wert der Anlage zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs schafft eine insoweit eindeutige Grundlage für die Bemessung des Anspruchs.

Zu § 14

Befristetes Durchleitungsrecht

Die auf den Grundstücken benachbarter Eigentümer befindliche Drainage wird in der Regel nur dann funktionsfähig bleiben, wenn die Entwässerung über das Nachbargrundstück auch weiterhin möglich ist. Der Entwurf begründet insoweit ein bis zum 31. Dezember 1999 befristetes Durchleitungsrecht. Der Grundstückseigentümer muß in dieser Zeit die Entwässerung des Nachbargrundstücks im bisherigen Umfang dulden.

Ein vom BGB abweichendes, unbefristetes Durchleitungsrecht wäre hingegen unangemessen. Das Bodennutzungsrecht, das der Errichtung der Anlage zugrunde gelegen hat, ist aufgehoben worden. Der Eigentümer ist nach allgemeinem Nachbarrecht grundsätzlich nicht verpflichtet, eine Entwässerung benachbarter Grundstücke über sein Grundstück zu dulden.

Eine solche Regelung ist auch nicht erforderlich. Soweit eine über die vorstehenden Bestimmungen hinausgehende Regelung des Wasserabflusses für eine Vielzahl von Grundstücken notwendig werden sollte, kann dem durch Gründung eines Wasserverbands nach dem Wasserverbandsgesetz (WVG) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405) abgeholfen werden. Nach § 9 WVG ist auch die Heranziehung von Beteiligten zur Mitgliedschaft in dem Verband möglich, die gegen die Errichtung des Verbands gestimmt haben. Auch kann nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 WVG zur Regelung des Wasserabflusses ein solcher Verband von Amts wegen begründet werden. Der Verband hat nach § 33 WVG ein Recht, die Grundstücke dinglicher Verbandsmitglieder in dem Umfang zu nutzen, wie es für die Durchführung des Unternehmens des Verbands erforderlich ist.

ZU ABSCHNITT 4

Bauliche Anlagen

Zu § 15

Ansprüche der Beteiligten

Die Regelung in Abschnitt 4 gilt für größere Pumpenstationen, Staubecken usw., die den Grundstückseigentümer von der Nutzung seines durch die Anlage in Anspruch genommenen Grundstücks ausschließen.

Zu Absatz 1

In diesen Fällen ist allein der Erwerb durch den Anlageneigentümer die der Nutzung des Grundstücks angemessene Lösung. Dies entspricht im übrigen auch der Lösung in § 38 WVG für den gleichgelagerten Fall, in dem das durch den Verband benutzte Grundstück für den Grundstückseigentümer keinen Wert mehr hat; § 38 WVG gibt dem Grundstückseigentümer einen Anspruch, daß der Verband das Grundstück zu Eigentum erwirbt.

Nach dem Entwurf können in solch einem Fall beide Seiten, der Anlageneigentümer als Investor und der Eigentümer des Grundstücks, den Erwerb des Grundstücks verlangen. Der Umfang des Anspruchs soll sich grundsätzlich nach den Regelungen im Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestimmen.

Zu Absatz 2

Als Preis soll der volle Verkehrswert des Grundstücks in Ansatz gebracht werden. Dies entspricht der Regelung in § 38 WVG. Der Ansatz des vollen Verkehrswerts ist auch hier deshalb gerechtfertigt, weil das gesetzliche Bodennutzungsrecht nicht mehr besteht und diese Anlagen nicht Gegenstand eines dinglichen Nutzungsrechts waren oder sein konnten.

Zu Absatz 3

Die zinslose Stundung der Hälfte des nach Absatz 2 zu zahlenden Preises soll dem Eigentümer der Anlage eine Erleichterung für die Finanzierung des Ankaufspreises verschaffen. Der Anlageneigentümer wird einer solchen Erleichterung in dem Fall bedürfen, daß der Grundstückseigentümer nach dem Ende des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EGBGB den Ankauf des überbauten Grundstücks verlangt. Eine Finanzierung der sofort zu zahlenden Hälfte des Kaufpreises wird durch Belastung des zu erwerbenden Grundstücks möglich sein. Die fünfjährige, zinslose Stundung der anderen Hälfte des Kaufpreises gibt dem Anlageneigentümer hinreichend Zeit, die Finanzierung auch dieses Teils des Kaufpreises sicherzustellen.

Zu Absatz 4

Satz 1 regelt den Fall, daß der Grundstückseigentümer die Übernahme der Fläche durch den Eigentümer der Anlage verlangt, wenn diese nicht mehr nutzbar ist und alsbald abgebrochen werden muß. Es ist dann dem Umstand Rechnung zu tragen, daß die Abbruchkosten aus den zu § 11 genannten Gründen grundsätzlich geteilt werden sollen. Dies muß bei der Bemessung des Kaufpreises in der Weise berücksichtigt werden, daß der Eigentümer der Anlage die Hälfte dieser Kosten vom Kaufpreis abziehen kann.

Der Abzug der Abbruchkosten darf allerdings nicht dazu führen, daß der Grundeigentümer nichts erhält oder gar für die Übernahme des Grundstücks zuzah-

len muß. Der Grundstückseigentümer muß vielmehr mindestens den Betrag erhalten, den er im Falle entschädigungsloser Enteignung nunmehr als Entschädigung verlangen könnte. Andernfalls würde er durch die ihm nicht zuzurechnende Bebauung schlechter als im Fall rechtsstaatswidriger Enteignung gestellt.

Der Grundstückseigentümer muß jedoch nicht verkaufen, wenn die Anlage nicht mehr nutzbar und damit abbruchreif ist. Es ist dann kein Investitionswert mehr zu schützen (vgl. § 29 Abs. 1 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz). In diesem Fall kann er entsprechend der für die anderen Bewässerungsanlagen in § 11 bestimmten Grundsätze Ersatz der Hälfte der durch den Abbruch entstandenen Aufwendungen verlangen. Der Eigentümer der Anlage soll wie bei der Sachenrechtsbereinigung keine Rechte und Ansprüche aus dem vom Boden getrennten Eigentum mehr verfolgen können, wenn der Grundstückseigentümer die Einrede erhoben hat.

Mit der Beseitigung der Anlage soll auch das Eigentum daran erlöschen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Verantwortlichkeit des Anlageneigentümers für den Zustand der Anlage bestehen.

ZU ABSCHNITT 5

Offene Gewässer

Zu § 16

Eigentumsbestimmung nach den Wassergesetzen

Das Eigentum an offenen Wasserläufen bestimmt sich nach den Wassergesetzen. Hierdurch ist auch durch das gesetzliche Bodennutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften nichts geändert worden. § 16 stellt lediglich klar, daß die vorstehenden Bestimmungen auf diese Anlagen keine Anwendung finden können und verweist insoweit auf die Regelungen im Wasserrecht.

ZU ABSCHNITT 6

Schlußbestimmung

Zu § 17

Verhältnis zu anderen Bestimmungen

Zu Absatz 1

Die Bestimmung stellt den Vorrang der Flurbereinigung sicher, die zu einer gemeinschaftlichen Neuordnung führt. Die Flurbereinigungsbehörde hat in diesem Verfahren die Rechtsverhältnisse u. a. an den Meliorationsanlagen in einem Wege- und Gewässerplan neu zu regeln (§ 41 Abs. 1 FlurbG). Das Eigentum an den Anlagen wird dabei regelmäßig der Teilnehmergemeinschaft zugeteilt (§ 42 FlurbG). Vor- und Nachteile sind regelmäßig innerhalb der Teilnehmergemeinschaft auszugleichen. Soweit eine solche Regelung im Flurbereinigungsverfahren erfolgt, kommt

eine den Zweck und die Durchführung der Flurbereinigung störende Bestellung von Dienstbarkeiten nach Maßgabe des Entwurfs nicht in Betracht.

Zu Absatz 2

Das WVG regelt die Grundsätze für die Heranziehung der Eigentümer von Grundstücken und Anlagen zur Mitgliedschaft in einem Wasserverband. Die sich aus der Gründung eines Verbands ergebenden Pflichten überlagern die im Entwurf geregelten Rechte und Pflichten zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Eigentümer einer Anlage. Diese Regelungen müssen vom Entwurf unberührt bleiben.

ZU ARTIKEL 5

Änderung des Bundeskleingartengesetzes

Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften schlossen mit dem VKSK als Zwischenpächter nach § 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982 zahlreiche Nutzungsverträge, mit denen Flächen zur Errichtung von Kleingartenanlagen überlassen worden sind. Nach Auflösung der Kreispachtverträge gemäß § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ist hier die vertragliche Bindung des Grundstückseigentümers weggefallen (vgl. Begründung zu § 8 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Soweit staatliche Stellen unberechtigt Privatgrundstücke an den VKSK vergeben haben, besteht ebenfalls kein Vertragsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer.

§ 8 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sieht für solche Fälle vor, daß der Eigentümer in die über sein Grundstück abgeschlossenen Nutzungsverträge eintritt. Die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind jedoch auf Vertragsverhältnisse, die Grundstücke in Kleingartenanlagen betreffen, nicht anzuwenden (§ 2 Abs. 3). Durch die Verweisung auf die für den Vertragseintritt maßgeblichen Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes wird auch bei Kleingartenanlagen die Rechtsgrundlage für die weitere Nutzung der Grundstücke geschaffen. Weiter wird durch die Verweisung auf § 19 des Entwurfs für ein Schuldrechtsanpassungsgesetz sichergestellt, daß formlos abgeschlossene Verträge auch bei Kleingartennutzungsverträgen wirksam sind.

ZU ARTIKEL 6

Inkrafttreten

Das Gesetz soll am 1. Januar 1995 in Kraft treten. Die Anpassungsbestimmungen führen zu wesentlichen Änderungen der betroffenen Rechtsverhältnisse. Den Beteiligten soll Gelegenheit gegeben werden, sich auf diese Änderungen einzustellen. Der gegenwärtige Bestand ist bis zum Inkrafttreten des Gesetzes durch Übergangsvorschriften gesichert.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu Artikel 1 (§ 1 Abs. 1 und § 3 SchuldRAnpG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Befristung auf den 2. Oktober 1990 nicht nur für die Fälle der Bebauung eines fremden Grundstücks, sondern über § 1 Abs. 1 Nr. 3 SchuldRAnpG hinaus für sämtliche in § 1 SchuldRAnpG aufgeführten Fallgestaltungen einzuführen ist und ob für § 3 SchuldRAnpG dann noch ein Regelungsbedarf besteht.

Begründung

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SachenRBerG sind die Fälle, in denen am 2. Oktober 1990 der Nutzer ein Grundstück tatsächlich zur Erholung, Freizeitgestaltung, kleingärtnerischen Bewirtschaftung oder als Standort für ein persönliches, jedoch nicht Wohnzwecken dienendes Gebäude nutzte, vom Geltungsbereich des SachenRBerG ausgeschlossen und damit durch das vorliegende Schuldrechtsanpassungsgesetz zu regeln. Insbesondere deshalb erscheint es konsequent und sachgerecht, für alle in § 1 aufgeführten Rechtsverhältnisse auf die bei Ablauf des 2. Oktober 1990 bestehende tatsächliche Nutzung abzustellen. Wenn dies geschieht (z. B. durch Einfügung der Worte „bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990“ vor dem Wort „aufgrund“), dürfte für die bisher in § 3 SchuldRAnpG vorgesehene Bestimmung kein Bedürfnis mehr bestehen. Die dort vorgesehene Abgrenzung nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages ist wegen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SachenRBerG und auch deshalb problematisch, weil (zumindest teilweise) in § 1 Abs. 1 SchuldRAnpG auf die tatsächliche Überlassung bzw. Bebauung des überlassenen Grundstücks abgestellt wird.

2. Zu Artikel 1 (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 43 SchuldRAnpG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Einbeziehung sonstiger Nutzungsverträge (neben den Miet- und Pachtverträgen) in § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 43 SchuldRAnpG sachgerecht ist und ob § 1 Abs. 1 Nr. 3 SchuldRAnpG eindeutig auf eine am 2. Oktober 1990 zwar begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bebauung auszudehnen ist.

Begründung

Die Fälle, in denen ein fremdes Grundstück in der früheren DDR mit Billigung staatlicher Stellen bebaut wurde, werden nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c SachenRBerG grundsätzlich in die

Sachenrechtsbereinigung einbezogen. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG sind jedoch die Bebauungen durch den Nutzer aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrags grundsätzlich von diesen Regelungen ausgenommen. Diese vorgesehene Regelung legt es nahe, in § 1 Abs. 1 Nr. 3 und in § 43 SchuldRAnpG nur Bebauungen aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrags aufzunehmen und etwaige Bebauungen aufgrund sonstiger Nutzungsverträge allein im Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu regeln.

Andererseits erscheint es fraglich, ob der bisherige Wortlaut des § 1 Abs. 1 Nr. 3 SchuldRAnpG auch solche Fälle erfaßt, in denen bei Wirksamwerden des Beitritts die Bebauung noch nicht abgeschlossen war. Nach § 43 des vorliegenden Entwurfs sollen diese Fälle offenbar erfaßt werden; insoweit dürfte sich eine umfassendere Formulierung (z. B. in Anlehnung an § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c SachenRBerG) empfehlen.

3. Zu Artikel 1 (§ 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 8 Abs. 1 Satz 1 vor dem Wort „Pflichten“ das Wort „die“ zu streichen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

Nach der Einzelbegründung sollen wie in § 571 BGB sowohl die Rechte als auch die Pflichten nur insoweit auf den Grundstückseigentümer übergehen, als sie nach dem Inkrafttreten des Gesetzes fällig werden. Deshalb muß sich der Zusatz „die sich ab dem ... ergebenden“ nicht nur auf die Rechte, sondern auch auf die Pflichten beziehen. Damit dies erreicht wird, muß es statt „die Pflichten“ „Pflichten“ heißen.

4. Zu Artikel 1 (§ 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 sind in § 12 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „Kündigt der Grundstückseigentümer“ durch die Wörter „Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers“ zu ersetzen.

Begründung

Durch die Formulierung wird das Gewollte klargestellt. Die Formulierung entspricht der in Artikel 1 § 14 Satz 1 SchuldRAnpG.

5. Zu Artikel 1 (§ 12 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 SchuldRAnpG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 1 in § 12 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „die Entschädigung“ durch die Wörter „der Ausgleich“ und ob in Artikel 1 in § 12 Abs. 3 die Wörter „eine Entschädigung“ durch die Wörter „einen Ersatz“ ersetzt werden sollten.

Begründung

Die Begriffe „Ausgleich“ bzw. „Ersatz“ dienen der Klarstellung der Rechtsnatur der jeweiligen Ansprüche. Es handelt sich um keine „Entschädigung“ nach dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Als Oberbegriff kann dieser Begriff jedoch wegen der besseren Lesbarkeit insbesondere des § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 1 und der §§ 13 und 14 SchuldRAnpG beibehalten werden. § 12 Abs. 2 regelt einen Eigentumsanspruch. Für den verwandten Nachbarrechtsanspruch des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gebraucht das Gesetz den Begriff Ausgleich. § 12 Abs. 3 regelt einen Anspruch, der an § 591 Abs. 1 BGB (vgl. auch Begründung zum Regierungsentwurf) angelehnt ist. Es handelt sich um einen Ersatzanspruch des Nutzers für Vorteile, die dem Grundstückseigentümer aufgrund vom Nutzer vorgenommener Investitionen zugute kommen.

6. Zu Artikel 1 (§ 15 Abs. 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist § 15 Abs. 1 wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 1 sind nach dem Wort „Vertragsbeendigung“ die Wörter „innerhalb der Kündigungsschutzfrist“ einzufügen.
- b) Satz 2 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Nummer 1 sind die Wörter „von ihm oder nach Ablauf der in § 12 Abs. 2 bestimmten Frist vom Grundstückseigentümer gekündigt wird oder er“ durch die Wörter „nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist beendet wird oder der Nutzer“ zu ersetzen.
 - bb) Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

„2. der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird.“
- c) Satz 3 ist zu streichen.

Begründung

Ziel der vorgeschlagenen Regelung ist es, einerseits dem Nutzer zu ermöglichen, etwaigen Abbruchkosten dadurch zu entgehen, daß er selbst das Vertragsverhältnis innerhalb der Kündigungsschutzfrist beendet, und für den Fall einer Beteiligung des Nutzers an den Abbruchkosten durch Anknüpfung an bestimmte Zeitabläufe

(Ablauf der Kündigungsschutzfrist und Ablauf eines Jahres nach Besitzübergang) möglichst wenig Ansatzpunkte zu weiterem Streit zwischen den Beteiligten zu geben.

Im Ergebnis soll der Grundstückseigentümer die Abbruchkosten ganz tragen, wenn er das Grundstück innerhalb der Kündigungsschutzfrist entweder aufgrund einer Kündigung nach § 23 SchuldRAnpG oder einer Kündigung des Nutzers bzw. einvernehmlicher Vertragsaufhebung zurückerhält. Die Abbruchkosten sollen geteilt werden, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist (durch ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers bzw. des Nutzers oder einvernehmliche Vertragsaufhebung) endet oder wenn der Nutzer (während oder nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist) Anlaß zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat. Die Halbteilung setzt weiter voraus, daß der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang an den Grundstückseigentümer tatsächlich vorgenommen wird.

Die pauschale Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Vertragsbeendigung, der nur bei einer Kündigung aus wichtigem Grund keine Rolle spielt, und die pauschale einjährige Überlegungsfrist für den Grundstückseigentümer nach Rück-erlangung des Besitzes berücksichtigen die Interessen der Beteiligten in ausreichendem Maße.

Der Nutzer kann durch Besitzaufgabe innerhalb der Kündigungsschutzfrist die Beteiligung an den Abbruchkosten vermeiden; dies ist insbesondere dann wichtig, wenn der Nutzer bei eigener Kündigung für das Bauwerk nicht mit einem Ausgleich zum Zeitwert, sondern nur insoweit mit einem Ausgleich rechnen kann, als der Wert des Grundstücks durch das Bauwerk noch erhöht ist. Der Nutzer hat dann jedenfalls die Möglichkeit, nach wirtschaftlicher Abwägung zwischen einem zu erwartenden Ausgleich und möglichen (häufig von ihm zu tragenden) Abbruchkosten über den Zeitpunkt der Besitzaufgabe selbst zu entscheiden, so daß auf diesem Wege Überlegungen des Nutzers zum Wert und Zustand des Gebäudes einfließen. Ebenso muß der Grundstückseigentümer in den Fällen, in denen eine Beteiligung des Nutzers an den Abbruchkosten in Betracht kommt, alsbald entscheiden, ob er das vorhandene Gebäude weiter nutzen will oder nicht.

Da es der Nutzer in der Hand hat, ob er sich an möglichen Abbruchkosten überhaupt beteiligen muß, kann auf weitere — streitträchtige — Voraussetzungen für eine solche Inanspruchnahme verzichtet werden. Für die bisher in § 15 Abs. 1 Satz 3 SchuldRAnpG vorgesehene Verschärfung des Haftungsumfangs besteht kein Bedürfnis, weil das dort vorausgesetzte vertragswidrige Verhalten des Nutzers in den ahndungswürdigen Fällen einen wichtigen Grund zur Kündigung durch den Grundstückseigentümer darstellen wird.

7. Zu Artikel 1 (§ 23 Abs. 1, 3 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 23 Abs. 1 die Angabe „31. Dezember 2002“ durch die Angabe „31. Dezember 2005“ zu ersetzen.

Als Folge

sind in Artikel 1 in § 23 Abs. 3 Satz 1 die Wörter „sieben Kalenderjahren“ durch die Wörter „zehn Kalenderjahren“ zu ersetzen.

Begründung

Die Nutzung von Bodenflächen zu Erholungszwecken hatte in der ehemaligen DDR einen anderen sozialen Stellenwert als dies in einer marktwirtschaftlichen Ordnung der Fall ist. Erholungsgrundstücke waren — von den Mißbrauchsfällen abgesehen — vor allem sozialer Ersatz für die durchgängig nicht zufriedenstellenden Wohnverhältnisse im Beitrittsgebiet und die sehr eingeschränkten Reisemöglichkeiten. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die Nutzung von Erholungsgrundstücken staatlich gefördert und die Rechtsstellung der Nutzer dementsprechend ausgestaltet (unbefristete Dauer des Nutzungsverhältnisses, eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten, niedrige Nutzungsentgelte). Für die Nutzer war es einer der wenigen Freiräume in einer sozialistischen Planwirtschaft, sich etwas „Eigenes“ zu schaffen. Die politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände, unter denen sich diese Entwicklung vollzog, können heute nicht den Nutzern angelastet werden. Sie sollten deshalb, sofern sie redlich waren, einen ausreichenden längerfristigen Vertrauens- und Bestandsschutz beanspruchen können, den sie auch aufgrund der Maßgaben des Einigungsvertrages und früherer Verlautbarungen der Bundesregierung zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse erwarten durften.

Während bei den Kleingärtnern außer Frage steht, daß sie einen notwendigen sozialen Ausgleich darstellen, berücksichtigt der Gesetzentwurf diese vergleichbare Funktion der Erholungsgrundstücke in den neuen Ländern nur ungenügend. Angesichts der Tatsache, daß die Erholungsgrundstücke für die Lebensgestaltung und den Lebensinhalt vieler Menschen im Beitrittsgebiet noch längere Zeit ihre besondere Bedeutung behalten werden und die Nutzer meist erheblich in die Grundstücke investiert haben, erscheint eine zehnjährige Kündigungsschutzfrist, auch unter Beachtung der Interessen der Eigentümer, angemessen.

Da viele Wochenendhäuser erst in den 80er Jahren errichtet wurden, würde ein verlängerter Kündigungsschutz auch die Problematik der Entschädigung entschärfen, weil die Nutzer dann für einen längeren Zeitraum die Möglichkeit haben, die häufig unter großen Schwierigkeiten errichteten Bauwerke zu nutzen.

8. Zu Artikel 1 (§ 23 Abs. 4 — neu — SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 23 nach Absatz 3 folgender Absatz 4 anzufügen:

„(4) Ist das Grundstück veräußert worden, kann sich der Erwerber auf den in Absatz 2 genannten Kündigungsgrund nicht und auf einen der in Absatz 3 Nr. 1 und 2 genannten Kündigungsgründe nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch berufen.“

Begründung

Der Kündigungsschutz nach § 23 SchuldRAnpG ist ein wesentlicher Bestandteil des Interessenausgleichs zwischen Eigentümer und Nutzer. Für eine Übergangszeit wird dem Vertrauen des Nutzers in den Fortbestand seines Vertrages grundsätzlich Vorrang vor dem Interesse des Grundstückseigentümers an einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks eingeräumt. Nur besondere Gründe berechtigen den Eigentümer ausnahmsweise zur Kündigung des Vertragsverhältnisses schon vor Ablauf der Schutzfrist.

Für einen effektiven Bestandsschutz muß sichergestellt werden, daß die Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine Veräußerung des Grundstücks an entsprechende Erwerber unterlaufen werden können. Denn es liegt auf der Hand, daß Eigentümer, die in ihrer Person keinen der besonderen Kündigungsgründe erfüllen, versuchen werden, das Grundstück an geeignete Interessenten zur Eigennutzung zu veräußern. Insbesondere der Kündigungsgrund des eigenen Erholungsbedarfs droht trotz der vorgesehenen Beschränkungen zum Einfallstor für Eigenbedarfskündigungen von Erwerbern zu werden.

Es ist daher erforderlich, unabhängig von der Nutzungsart des Erholungsgrundstücks eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von Erwerbern einzuführen. Eine ähnliche Regelung sieht das Wohnraummietrecht in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB für die sogenannten Umwandlungsfälle vor. Die Überführung der Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 ff. ZGB in Pacht- oder Mietverhältnisse im Sinne des BGB ist von ihren Auswirkungen her in etwa mit der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung vergleichbar. In beiden Fällen erhöht sich für den Nutzer die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung signifikant, weil die Verkehrsfähigkeit des Objekts stark verbessert wird.

Ein Wertungswiderspruch zu § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht nicht, auch wenn der soziale Rang von Wohnraum grundsätzlich über dem eines Erholungsgrundstücks liegt. Denn es ist die überragende Sonderstellung zu berücksichtigen, die Erholungsgrundstücke im früheren Ostteil Berlins und in den neuen Ländern für ihre Nutzer einnehmen. Die hohe emotionale Bindung der Nutzer an „ihr“ Grundstück und der Übergangscharakter der Gesamtregelung rechtfertigen es, auch für

unbewohnte Erholungsgrundstücke eine Kündigungs-sperrfrist einzuführen.

Bedenken gegen eine investitionsschädliche Behinderung des Grundstücksmarktes wird dadurch Rechnung getragen, daß die Sperrfrist nicht gegenüber den Kündigungsgründen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 SchuldRAnpG gelten soll. Der Kündigungsgrund nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SchuldRAnpG greift auch in den Fällen durch, in denen die Umsetzung einer im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung darin besteht, daß der Eigentümer ein Ein- oder Zweifamilienhaus zur Befriedigung seines Eigenbedarfs errichtet. Dies wird dadurch zum Ausdruck gebracht, daß es ihm nur verwehrt ist, sich zum Zwecke der Kündigung auf einen Grund nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SchuldRAnpG zu berufen. Macht er einen Kündigungsgrund nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SchuldRAnpG geltend, ist es danach unerheblich, ob gleichzeitig die mit einer Sperrfrist belegten Kündigungsgründe nach § 23 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SchuldRAnpG vorliegen.

Die Sperrfrist soll generell drei Jahre betragen. Dieser Zeitraum erscheint erforderlich, um einen effektiven Kündigungsschutz zu gewährleisten. Ein Wertungswiderspruch zu § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht aus den oben genannten Gründen auch insoweit nicht. Hinzu kommt, daß bei Wohnraum die Frist in den praktisch bedeutsamen Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung sogar fünf bzw. zehn Jahre beträgt (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB, Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung, jeweils mit entsprechender Landesverordnung).

Für den Anwendungsbereich von § 23 Abs. 2 SchuldRAnpG wird die Kündigung durch einen Erwerber vollständig ausgeschlossen. Denn eine Sperrfrist von drei Jahren würde stets über die Befristung des Sonderkündigungsrechts bis zum 31. Dezember 1995 hinausgehen.

9. Zu Artikel 1 (§ 24 Abs. 2 und 3 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist § 24 Abs. 2 zu streichen.

Als Folge

sind in Artikel 1 in § 24 Abs. 3 die Wörter „Die Absätze 1 und 2 sind“ durch die Wörter „Absatz 1 ist“ zu ersetzen.

Begründung

Mit der allgemeinen Kündigungssperrfrist für Erwerber von Erholungsgrundstücken ist die Sonderregelung für bewohnte Gebäude nicht mehr erforderlich. Denn auch wenn der Nutzer in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus wohnt, gelten für eine Kündigung des Grundstückseigentümers die Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 bis 4 SchuldRAnpG.

10. Zu Artikel 1 (§ 25 Abs. 1 und 2 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist § 25 Abs. 1 und 2 wie folgt zu fassen:

„(1) Wurde der Vertrag im Zusammenhang mit der Bestellung eines Nutzungsrechts zur Errichtung eines Eigenheims abgeschlossen und bilden die genutzten Flächen eine räumliche Einheit, die die für den Eigenheimbau vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt, so kann der Grundstückseigentümer den Vertrag abweichend von § 23 Abs. 1 ganz oder hinsichtlich einer Teilfläche kündigen, soweit die betroffene Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist und dem Nutzer mindestens eine Gesamtfläche von 500 Quadratmetern verbleibt. Die Kündigung ist ferner zulässig, soweit die betroffene Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist und dem Nutzer mindestens eine Gesamtfläche von 1 000 Quadratmetern verbleibt. [§ 12 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.]

(2) Wird der Vertrag gemäß Absatz 1 hinsichtlich einer Teilfläche gekündigt, so wird er über die Restfläche fortgesetzt. Der Nutzer kann eine Anpassung des Nutzungsentgelts verlangen. Das angepaßte Entgelt wird vom Beginn des Kalendermonats an geschuldet, in dem die Kündigung wirksam wird.“

Begründung

Durch eine Zusammenfassung der Regelungen über die vollständige und die teilweise Kündigung sollte das Grundprinzip der Vorschrift deutlicher herausgestellt werden.

11. Zu Artikel 1 (§ 26 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 — neu — SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist § 26 wie folgt zu ändern:

- a) Absatz 1 Satz 2 ist zu streichen.
- b) Es ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Ein Grundstückseigentümer kann das Vertragsverhältnis für sein Grundstück allein kündigen, wenn sein Grundstück selbständig nutzbar ist und die vertragsmäßige Nutzung der restlichen Grundstücke durch die Kündigung nicht erheblich beeinträchtigt würde.“

Begründung

Weil sich Absatz 2 auf die gesamtschuldnerische Verpflichtung der an dem Vertragsverhältnis gemeinsam beteiligten Grundstückseigentümer bezieht, ist es zweckmäßig, die Regelung über das Einzelkündigungsrecht eines Eigentümers aus Absatz 1 herauszulösen und erst im Anschluß an Absatz 2 zu bringen.

In der Sache sollte das Einzelkündigungsrecht nicht allein davon abhängen, ob das Grundstück des kündigenden Eigentümers selbständig nutzbar ist. Es muß vielmehr auch Rücksicht genom-

men werden auf die Nutzung der übrigen von dem Vertrag erfaßten Fläche. Wenn sich der Nutzungsvertrag etwa auf eine Wochenendhaussiedlung bezieht, so ist es denkbar, daß das Grundstück eines Eigentümers — nach Abriß einzelner Wochenendhäuser — durchaus selbständig zu nutzen wäre, daß aber, wenn die Grundstücksgrenzen die zu den Wochenendhäusern gehörigen Flächen ungünstig durchschneiden, die verbleibenden Flächen kaum noch zu dem vorgesehenen Zweck genutzt werden könnten. Ein Teilkündigungsrecht für den einzelnen Grundstückseigentümer erscheint vielmehr nur vertretbar, wenn auch die vertragsmäßige Nutzung der übrigen Fläche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

12. Zu Artikel 1 (§ 36 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 36 Abs. 1 Satz 1 das Wort „Nutzungsentgelts“ durch das Wort „Mietzinses“ zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten (vgl. Artikel 1 § 35).

13. Zu Artikel 1 (§ 38 Abs. 3 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 38 Abs. 3 das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ zu ersetzen.

Begründung

Anpassung der Sperrfrist an § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG.

14. Zu Artikel 1 (§ 49 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 sind in § 49 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „Eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005 nur zulässig“ durch die Wörter „In den darauf folgenden fünf Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen“ zu ersetzen.

Begründung

Die vorgeschlagene Formulierung entspricht der Formulierung in § 23 Abs. 3 Satz 1. Sie vermeidet auch Auslegungsschwierigkeiten, ob eine Kündigung nach § 49 Abs. 2 schon vor Ablauf des 31. Dezember 2000 zulässig ist. Der jetzige Wortlaut läßt diese Auslegung zu. Der von § 23 Abs. 3 Satz 1 abweichende Wortlaut kann eine solche Auslegung sogar nahelegen. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird das Gewollte klargestellt.

15. Zu Artikel 1 (§ 52 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 sind in § 52 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005“ durch die

Wörter „In den darauf folgenden fünf Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag“ zu ersetzen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten. Vergleiche im übrigen Begründung zum Vorschlag zu § 49 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG.

16. Zu Artikel 1 (§ 52 Abs. 3 SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist in § 52 Abs. 3 das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ zu ersetzen.

Begründung

Anpassung der Sperrfrist an § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG.

17. Zu Artikel 1 (§§ 57 und 58 — neu — SchuldRAnpG)

In Artikel 1 ist nach § 56 folgendes Kapitel 6 anzufügen:

„Kapitel 6

Vorkaufsrecht

§ 57

Vorkaufsrecht des Nutzers

(1) Grundstücksnutzer aufgrund

1. eines Vertrages zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung,
2. eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Wohnzwecken oder
3. eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages über ein Grundstück, das bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Wohngebäude bebaut worden ist,

sind zum Vorkauf berechtigt, wenn das Grundstück erstmals an einen Dritten verkauft wird. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft oder wenn das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zugeführt werden soll.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Nutzers über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(3) Stirbt der Nutzer, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Vertragsverhältnis gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes fortsetzt.

(4) Eine zum Nachteil des Nutzers abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 58

Beschränktes Vorkaufsrecht

(1) Das Vorkaufsrecht kann in den Fällen des § 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nur ausgeübt werden, wenn der Nutzer das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen erwerben will und eine derartige Nutzungsart baurechtlich zulässig ist.

(2) Hat der Vorkaufsberechtigte nach § 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb mit dem Bauvorhaben begonnen, hat der Verkäufer gegen ihn einen Anspruch auf eine Nachschußzahlung in Höhe von 5 vom Hundert des Kaufpreises.“

Als Folge

ist die Inhaltsübersicht um Kapitel 6 zu ergänzen.

Begründung

Für den Fall, daß der Grundstückseigentümer einen Verkauf des Grundstücks beabsichtigt, soll das Erwerbsinteresse derjenigen Personen, die das Grundstück bereits seit längerem nutzen und oftmals die Hauptlast der Erschließung und Erhaltung getragen haben, durch ein unentgeltliches Vorkaufsrecht gesichert werden.

Die Regelung lehnt sich an § 570 b BGB (Vorkaufsrecht des Mieters) an, weil zumindest in den Fällen, in denen der Nutzer bereits auf dem Grundstück wohnt, bei dem Verkauf des Grundstücks an Dritte eine ähnliche Situation gegeben ist wie bei dem Verkauf von Wohnungseigentum an Dritte.

Neben den Vorkaufsberechtigten, die bereits auf dem Grundstück wohnen, sollen auch diejenigen ein eingeschränktes Vorkaufsrecht erhalten (§ 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 58), die auf dem Grundstück ein Wochenendhaus errichtet haben und das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses für sich, die zu ihrem Hausstand gehörenden Personen oder ihre Familienangehörigen erwerben wollen. Auch ihr Erwerbsinteresse ist in diesem Fall höher zu bewerten als das anderer Kaufinteressenten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll hier aber an Bedingungen geknüpft werden. Bei deren Nichteinhaltung sind Entschädigungsansprüche des Verkäufers in Form einer Nachschußpflicht des Erwerbers zum Kaufpreis vorgesehen.

Das Vorkaufsrecht soll nicht gelten, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft. Es soll auch nicht gelten, wenn vom Verkauf besondere Investitionszwecke im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes betroffen sind.

Die Inhaltsübersicht ist entsprechend zu ergänzen.

18. Zu Artikel 3 (§ 7 — neu — AnpflEigentG)

In Artikel 3 ist nach § 6 folgender § 7 anzufügen:

„§ 7

Ansprüche nach diesem Gesetz können nicht geltend gemacht werden, soweit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist.“

Begründung

Die Klarstellung der Regelungsprioritäten ist erforderlich. Neuordnungsverfahren dürfen nicht durch unberechtigte und mißverständene Ansprüche nach dem Anpflanzungseigentumsgesetz belastet werden.

19. Zu Artikel 4 (§ 5 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 MeAnlG)

In Artikel 4 ist § 5 wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 Nr. 2 sind die Wörter „seit einem Jahr“ zu streichen.

b) Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Wird die Anlage seit mindestens zwei Jahren nicht genutzt, so ist zu vermuten, daß eine Nutzung auch in Zukunft nicht stattfinden wird.“

Begründung

Die Tatsache, daß der Anlageneigentümer die Bewässerungsanlage ein Jahr lang nicht genutzt hat, ist aufgrund der besonderen Umstände des gegenwärtigen Strukturwandels in der Landwirtschaft innerhalb des Beitrittsgebietes nicht als Indiz für die Annahme geeignet, daß eine Nutzung der Meliorationsanlage auch in Zukunft nicht stattfinden wird.

Die Nicht-Nutzung einer Anlage für ein Jahr kann zudem klimatische Ursachen haben, hängt aber auch entscheidend von der Anbauplanung des landwirtschaftlichen Unternehmens sowie von der gegebenen Marktsituation ab.

Die Umformulierung von Satz 2 dient der Klarstellung des Gewollten.

20. Zu Artikel 4 (§ 8 Abs. 1 Satz 1 MeAnlG)

In Artikel 4 sind in § 8 Abs. 1 Satz 1 nach den Wörtern „übergegangen ist“ die Wörter „und eine Dienstbarkeit nicht bestellt wird“ einzufügen.

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

21. Zu Artikel 4 (§ 15 Abs. 4 Satz 3 MeAnlG)

In Artikel 4 ist § 15 Abs. 4 Satz 3 wie folgt zu fassen:

„Verweigert der Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks an den Anlagenbesitzer aus den in § 29 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes genannten Gründen, so stehen ihm die in § 11 bestimmten Ansprüche zu.“

Begründung

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Fassung des § 15 Abs. 4 Satz 3 Meliorationsanlagengesetz ist nur sehr schwer verständlich und auslegungsbedürftig. Es wird deshalb eine Fassung vorgeschlagen, die sich an der Formulierung des § 29 Abs. 1 SachenRBerG orientiert und die die gewünschte Regelung einfacher und klarer zum Ausdruck bringt.

22. Zu Artikel 4 (§ 17 Abs. 1 MeAnlG)

In Artikel 4 sind in § 17 Abs. 1 die Wörter „soweit im Wege der Flurbereinigung eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt“ durch die Wörter „soweit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist“ zu ersetzen.

Begründung

Neben dem Flurbereinigungsgesetz enthält das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in Verbindung mit dem Flurbereinigungsgesetz umfassende Bestimmungen zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im ländlichen Raum.

Eine Festlegung der Priorität der Neuordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz vor dem Meliorationsanlagengesetz ist hier erforderlich.

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

A. Zu den Vorschlägen

Zu Nummer 1 (Artikel 1 — § 1 Abs. 1 und § 3 SchuldRAnpG)

Die Prüfbitte gibt keinen Anlaß zur Änderung der Vorschriften.

Maßgeblich für die Einbeziehung in die Schuldrechtsanpassung muß der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sein. Es kann nicht darauf ankommen, zu welchem Zeitpunkt dem Nutzer der Besitz am Grundstück eingeräumt worden ist. Denn der Einigungsvertrag hat die in der DDR abgeschlossenen Nutzungsverträge nach Maßgabe des Artikel 232 EGBGB übergeleitet, ohne hierbei darauf abzustellen, daß der Nutzer den Besitz bereits bei Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgeübt hat. Etwas anderes soll nur in den Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 3 gelten. Diese Vorschrift schützt besondere Investitionen, die in der DDR auf vertraglicher Grundlage vorgenommen worden sind. Der Vertrauensschutz ist aber nur begründet, wenn der Bau bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 ins Werk gesetzt worden ist. Auch der Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz stellt aus diesem Grunde in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 auf die tatsächliche Nutzung ab.

Die Schuldrechtsanpassung soll vertragliche Abreden, die in der DDR getroffen worden sind, an die Bestimmungen des BGB anpassen. Daher muß § 1 Abs. 1 immer an die Nutzung anknüpfen, die nach dem Inhalt des Vertrages bei Ablauf des 2. Oktober 1990 zulässig war.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 — § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 43 SchuldRAnpG)

Aufgrund der Prüfbitte sind Änderungen nicht angezeigt.

Schuldrechtliche Nutzungsverträge sollen grundsätzlich nur dann in der Sachenrechtsbereinigung berücksichtigt werden, wenn auf deren Grundlage ein Gebäude errichtet worden ist und nach dem Recht der DDR eine besondere Absicherung der vom Nutzer vorgenommenen baulichen Investitionen vorgesehen war (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 E-SachenRBerG). Der im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 vorgesehene Ausschluß bezieht sich insoweit nicht nur auf Miet- und Pachtverträge, sondern auch auf sonstige Nutzungsverträge, die Bürger nach § 45 Abs. 3 ZGB und Wirtschaftseinheiten z. B. nach § 71 des Vertragsgesetzes schließen konnten.

Die Bundesregierung wird vorschlagen, daß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz klarstellend wie folgt gefaßt wird:

„2. aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages zu anderen als den in Nummer 1 genannten Zwecken bebaut hat, es sei denn, daß der Nutzer auf vertraglicher Grundlage eine bauliche Investition vorgenommen hat,

a) die in §§ 5 bis 7 bezeichnet ist oder

b) zu deren Absicherung nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik das Grundstück hätte als Bauland bereitgestellt werden und eine der in § 3 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Rechtspositionen begründet werden müssen.“

Der Entwurf macht auch hinreichend deutlich, daß eine bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bebauung von den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes erfaßt wird. § 1 Abs. 1 Nr. 3 stellt darauf ab, daß das vertraglich genutzte Grundstück bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 bebaut worden sein muß. § 43 konkretisiert das Merkmal „bebaut“ dahingehend, daß der Baubeginn ausreicht. Dies wird durch die ausdrückliche Bezugnahme auf § 1 Abs. 1 Nr. 3 unterstrichen. Auslegungszweifel können insoweit nicht entstehen.

Das Merkmal „bebaut“ setzt begrifflich nicht die Vollendung des Bauwerks voraus. Die Umschreibung dieses Merkmals bereits im Anwendungsbereich würde den Textumfang des § 1 Abs. 1 Nr. 3 erheblich erweitern. Dies ginge zu Lasten der Lesbarkeit und würde die im Verhältnis zu Nummer 1 zahlenmäßig nicht ins Gewicht fallenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträge optisch überbewerten.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 — § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 — § 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 5 (Artikel 1 — § 12 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 SchuldRAnpG)

Die Prüfbitte gibt keinen Anlaß zu klarstellenden Änderungen.

Der Entwurf trifft in § 12 Regelungen zum Wertersatz für ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk, die von den allgemeinen Wertersatzbestimmungen des BGB abweichen. Dies soll durch den Begriff „Entschädigung“ hervorgehoben werden, der sich an die Terminologie des ZGB anlehnt (§ 314 Abs. 5 ZGB).

Die Anspruchsgrundlage bildet dabei § 12 Abs. 1. In § 12 Abs. 2 und 3 wird hingegen die Höhe des Anspruchs geregelt, der seiner Qualität nach in beiden Fällen ein Wertausgleichsanspruch ist. Insoweit sollte auf die Einführung verschiedener Begriffe verzichtet werden.

Das BGB spricht von Entschädigung, wenn es den Ausgleich immaterieller Schäden bezeichnet (§ 253 BGB). Zweifel an der Bedeutung des im Entwurf verwendeten Begriffs dürften daher nicht aufkommen. Begriffliche Verwirrung wäre vielmehr zu befürchten, wenn der Entwurf auf bereits belegte Termini des BGB (z. B. Wertersatz, Wertausgleich, Ausgleich, Vergütung in Geld) zurückgreifen würde, nachdem § 12 zum Teil gerade von den Wertersatzprinzipien und -maßstäben des BGB abweicht.

Zu Nummer 6 (Artikel 1 — § 15 Abs. 1
SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung wird sich zu dem Vorschlag im weiteren Gesetzgebungsverfahren äußern.

Zu Nummer 7 (Artikel 1 — § 23 Abs. 1, 3 Satz 1
SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Die vorgesehenen Regelungen zum Bestandsschutz bilden den Kern der durch den Einigungsvertrag aufgegebenen Anpassung der Nutzungsverträge. Sowohl die Intensität als auch die Dauer des gesetzlichen Bestandsschutzes muß die gegensätzlichen Interessen angemessen berücksichtigen und zu einem sachgerechten und sozialverträglichen Ausgleich bringen. Für die Dauer des Bestandsschutzes ist maßgeblich das schutzwürdige Vertrauen der Nutzer auf den Fortbestand der Verträge. Diesem Vertrauen kommt nach der Art der Nutzung und dem zunehmenden zeitlichen Abstand seit dem Beitritt sowie den dadurch eingetretenen Veränderungen ein unterschiedliches Gewicht zu. Weiter wird die Dauer des Bestandsschutzes bestimmt durch die Notwendigkeit, einen von der Art der Bebauung abhängigen Investitionsschutz zu gewähren. Andererseits sind die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer an der Wiedererlangung ihrer vollen Eigentumsbefugnis zu berücksichtigen, die je nach der Dringlichkeit des Verwendungszwecks stark oder weniger stark ausgeprägt sind.

Bereits in der Begründung zum Einigungsvertrag ist darauf hingewiesen worden, daß die engen Voraussetzungen für die Beendigung der Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB mit der Gewährleistung des Privateigentums schwerlich vereinbar sein werden (BT-Drucksache 11/7817, S. 39). Schon damals war also davon auszugehen, daß die bisherigen Regelungen nur für eine Übergangszeit fortgelten sollten, die in erster Linie zur Klärung der schon im Tatsächlichen bestehenden Fragen erforderlich war.

Anders als bei Wohnungen sind die Nutzer auf Erholungsgrundstücke nicht unausweichlich angewiesen. Diesen Grundstücken kommt zur Zeit noch eine

wichtige, allerdings nicht mit der Wohnung vergleichbare soziale Funktion zu. Es ist zu erwarten, daß die Bedeutung der Freizeitgrundstücke in den neuen Bundesländern in dem Maße abnehmen wird, in dem sich die Lebensverhältnisse denen in den alten Bundesländern angleichen. Insbesondere ein geändertes Freizeitverhalten und eine zunehmende berufliche Mobilität werden die Bindung vieler Nutzer an die Erholungsgrundstücke lockern.

Die Bundesregierung hat daher bereits bei der Verständigung über die Eckwerte deutlich gemacht, daß sie einen Übergangszeitraum von zehn Jahren für angemessen hält. Auf Wunsch insbesondere der neuen Bundesländer ist die Kündigungsschutzfrist um weitere zwei Jahre auf den 31. Dezember 2002 ausgedehnt worden, so daß eine ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers ohne Vorliegen besonderer Gründe erstmals im Jahre 2003 mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres zulässig ist. Eine noch längere Frist würde zu einer unangemessenen Belastung des Grundstückseigentümers führen.

Zu Nummer 8 (Artikel 1 — § 23 Abs. 4
SchuldRAnpG — neu)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Den vom Bundesrat mit dem Antrag verfolgten Schutz des Nutzers leistet im wesentlichen bereits der Entwurf in der vorliegenden Fassung.

Der Eigentümer und damit auch der Erwerber eines Erholungsgrundstücks kann sich im Jahre 1995 auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken und ab dem Jahre 1996 auf Eigenbedarf zu Erholungszwecken nur berufen, wenn ihm der Ausschluß des Kündigungsrechts angesichts seines Wohn- bzw. Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2). Bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals der Unzumutbarkeit wird zugunsten des Nutzers insbesondere zu berücksichtigen sein, daß der Erwerber des Grundstücks sich durch den Kauf erst in die Bedarfssituation gebracht hat. Der Erwerber wird mithin nur in extremen Ausnahmefällen ein „besseres“ Recht gegenüber dem Nutzer haben, so daß eine besondere Kündigungssperre zum Schutz des Nutzers im Regelfall nicht erforderlich ist.

Im übrigen erscheint eine Kündigungssperre systemwidrig.

Der Eigentümer und damit auch der Erwerber eines Erholungsgrundstücks kann sich ab dem Jahre 1996 auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen, ohne daß noch eine Interessenabwägung vorzunehmen wäre (§ 23 Abs. 3 Nr. 1). Die Regelung erkennt den Wohnbedarf des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erholungsbedarf des Nutzers als höherrangig an. Würde die Freizeitnutzung gegenüber dem Wohnbedarf des Erwerbers durch eine Kündigungssperrfrist besonders geschützt, so wäre der Nutzer eines Erholungsgrundstücks damit besser gestellt als der Mieter eines Eigenheimes, dem der Erwerber eines so bebau-

ten Grundstücks ohne weiteres wegen Eigenbedarfs kündigen kann (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB sieht eine Kündigungssperrfrist im Wohnungsmietrecht nur vor, wenn nach der Vermietung einer Wohnung Wohnungseigentum begründet worden ist). Außerdem wird durch die vorgeschlagene Kündigungssperrfrist unter Umständen die geordnete städtebauliche Entwicklung behindert. Denn der Erwerber könnte den Nutzungsvertrag wegen der geplanten Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses dann nur kündigen, wenn das Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans läge (§ 23 Abs. 3 Nr. 4). Entgegen § 34 BauGB würde es nicht ausreichen, daß sich das Haus in das Ortsbild einfügt. Zahlreiche Baulücken könnten dann im Stadtbereich zunächst nur geschlossen werden, wenn — was selten vorkommen wird — das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans liegt.

Zu Nummer 9 (Artikel 1 — § 24 Abs. 2 und 3 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag aus den zu Nummer 8 und den in der Begründung des Regierungs-Entwurfs dargelegten Gründen ab.

Zu Nummer 10 (Artikel 1 — § 25 Abs. 1 und 2 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 11 (Artikel 1 — § 26 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 SchuldRAnpG — neu)

Die Bundesregierung kann sich den Ausführungen im wesentlichen nicht anschließen. Die in Art. 1 § 23 des Regierungs-Entwurfs getroffene Interessenabwägung muß zugunsten des Grundstückseigentümers auch dann wirken, wenn sich im Einzelfall die genutzte Fläche über mehrere Grundstücke erstreckt.

a) In den Fällen, die der Bestimmung zugrunde liegen, sind die Nutzungsverträge in aller Regel nicht von den Grundstückseigentümern selbst, sondern von einer staatlichen Stelle oder einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (sog. andere Vertragschließende) mit den Nutzern abgeschlossen worden. Typischerweise handelt es sich dabei um komplex überplante Gebiete (Wochenendhaus-, Ferienhaussiedlungen u. a.), in denen bei der Zuweisung von Bodenflächen die Grundstücksgrenzen nicht beachtet worden sind.

In der DDR hatte die Divergenz zwischen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen für das Verhältnis der Grundstückseigentümer zu den Nutzern und der Grundstückseigentümer untereinander keine Auswirkungen. Rechtlich bestanden unmittelbare Rechtsbeziehungen meist nur zwischen dem anderen Vertragschließenden und dem Nutzer. Praktisch war der Grundstückseigentümer im Verhältnis zum Nutzer immer ausgeschlossen; Ansprech-

partner des Nutzers war allein der andere Vertragschließende.

In § 8 ist für diese Fälle ein gesetzlicher Vertrags-eintritt der betroffenen Grundstückseigentümer vorgesehen. Damit sollen nunmehr wieder Rechtsverhältnisse hergestellt werden, die der tatsächlichen Grundstücksinanspruchnahme entsprechen. Für die komplex überplanten Flächen stellt sich damit die Frage nach dem Innenverhältnis der Grundstückseigentümer zueinander und insbesondere dem Außenverhältnis der Grundstückseigentümer zu den Nutzern.

Die Grundstückseigentümer verfolgten weder bei Abschluß der Nutzungsverträge noch jetzt einen gemeinsamen Zweck. Sie bilden daher keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Vielmehr sind sie durch den Vertragsabschluß eines Dritten zu einer „Zwangsgemeinschaft“ zusammengeführt worden. Jedes Mitglied der Gemeinschaft kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen (§ 749 Abs. 1 BGB). Die Aufhebung erfolgt im Falle einer gegenüber einem Dritten bestehenden Verpflichtung durch gemeinsame Kündigung des verpflichtenden Vertrages. Jeder Grundstückseigentümer kann mithin von dem oder den mitbetroffenen anderen Grundstückseigentümern verlangen, daß zur Aufhebung der Gemeinschaft die Kündigung des Vertrages gegenüber dem Nutzer erklärt wird.

Diese Vorgehensweise erscheint umständlich und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die einzelnen Grundstückseigentümer ohne oder gegen ihren Willen ihre wirtschaftliche Dispositionsbefugnis verloren haben, auch unangemessen. Der Eigentümer müßte sich zur Wiedererlangung seines Grundstücks nämlich dann nicht nur mit dem Nutzer, sondern auch mit dem oder den weiteren Grundstückseigentümern auseinandersetzen, und dies für jeden Nutzungsvertrag gesondert. Hier will der Entwurf Erleichterungen schaffen, indem dem Eigentümer ein selbständiges Kündigungsrecht für den Fall eingeräumt wird, daß sein Grundstück selbständig nutzbar ist.

Hinzu kommt, daß während der Kündigungs-schutzfristen in der Person jedes Grundstückseigentümers die in § 23 Abs. 2 und 3 genannten besonderen Kündigungsgründe vorliegen müssen. Läge in der Person desjenigen Grundstückseigentümers, auf dessen Grundstück die dem Nutzer zugewiesene Bodenfläche überwiegend liegt, ein solcher Grund vor, beim Eigentümer einer untergeordneten Restfläche hingegen nicht, wäre eine gemeinsame Kündigung beider Grundstückseigentümer nicht möglich (vgl. § 432 Abs. 2 BGB). In diesen Fällen soll der Eigentümer der selbständig nutzbaren Fläche nach der in Absatz 1 Satz 2 vorgeschlagenen Regelung allein zur Kündigung des Vertrages berechtigt sein.

b) Der Vorschlag des Bundesrates gibt jedoch Anlaß, die vorgesehenen Regelungen zu ergänzen.

Absatz 1 Satz 2 ist zu streichen. In Absatz 2 Satz 1 sind die Worte „Die Grundstückseigentümer haf-

ten“ durch die Worte „Im Falle der gemeinsamen Kündigung haften die Grundstückseigentümer“ zu ersetzen. Dadurch wird klargestellt, daß im Falle der ausnahmsweise zulässigen Einzelkündigung keine gesamtschuldnerische Haftung eintritt.

Es sind folgende Absätze 3 bis 5 anzufügen:

„(3) Das Recht zur Kündigung steht einem Grundstückseigentümer allein zu, wenn die auf seinem Grundstück befindliche Teilfläche selbständig nutzbar ist. Das Kündigungsrecht besteht auch, wenn die Teilfläche gemeinsam mit einer weiteren auf dem Grundstück zur Nutzung zugewiesenen Bodenfläche selbständig nutzbar ist. Der Grundstückseigentümer hat dem anderen Grundstückseigentümer seine Kündigungsabsicht rechtzeitig anzuzeigen.

(4) Wird der Vertrag nach Absatz 3 von einem Grundstückseigentümer gekündigt, kann der Nutzer vom Eigentümer des anderen Grundstücks die Fortsetzung des Vertrages über die auf dessen Grundstück befindliche Teilfläche verlangen. Das Fortsetzungsverlangen muß schriftlich bis zum Ablauf des zweiten auf den Zugang der Kündigung folgenden Monats erklärt werden. § 25 Abs. 2 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Wird der Vertrag nicht nach Absatz 4 fortgesetzt, hat der kündigende Grundstückseigentümer dem anderen Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 14 die Vermögensnachteile auszugleichen, die diesem durch die vorzeitige Beendigung der Gemeinschaft entstehen. Der kündigende Grundstückseigentümer hat den anderen Grundstückseigentümer von einer Entschädigungspflicht nach § 12 Abs. 1 freizustellen.“

Das bisherige in Absatz 1 Satz 2 vorgesehene Einzelkündigungsrecht soll in einem eigenen Absatz 3 geregelt werden. Satz 2 stellt klar, daß der Grundstückseigentümer nicht alle gegebenenfalls über sein Grundstück abgeschlossenen Nutzungsverträge kündigen muß, wenn bereits eine vertraglich zur Nutzung überlassene Bodenfläche für seinen Verwendungszweck ausreicht. Andererseits muß das Kündigungsrecht dem Grundstückseigentümer auch dann zugestanden werden, wenn er erst durch die Kündigung von zwei oder mehreren über sein Grundstück abgeschlossenen Nutzungsverträgen eine selbständig nutzbare Fläche erhält. Durch die Anzeige der Kündigungsabsicht wird dem anderen Grundstückseigentümer die Gelegenheit gegeben, sich unter den Voraussetzungen des § 23 der Kündigung anzuschließen.

Die ausnahmsweise zulässige Kündigung eines Grundstückseigentümers betrifft den Vertrag im Ganzen. Wenn die auf dem Grundstück des anderen Eigentümers gelegene Teilfläche selbständig nutzbar ist, wird der Nutzer unter Umständen an der Fortsetzung des Vertrages über diese Fläche interessiert sein. Er soll daher vom nicht kündigenden Eigentümer die Fortsetzung des Vertrages über die auf dessen Grundstück befindliche Teilfläche verlangen können (Absatz 4). In diesem Fall ist das Nutzungsentgelt nach Maßgabe des § 25 Abs. 2 anzupassen. Der kündigende Eigentümer ist zur Leistung einer Entschädigung nach §§ 12, 14

und 27 verpflichtet, soweit die vom ursprünglichen Nutzungsvertrag auf seinem Grundstück erfaßte Fläche betroffen ist.

Kommt es nicht zu einer Fortsetzung des Vertrages über die auf dem anderen Grundstück belegene Restfläche, ist der kündigende Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer in vollem Umfang entschädigungspflichtig. Befindet sich ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk auf dem anderen Grundstück, soll dessen Eigentümer im Verhältnis zum Nutzer von der nach § 12 Abs. 1 bestehenden Entschädigungspflicht freigestellt werden. Nachteile, die dem anderen Grundstückseigentümer durch die vorzeitige Auflösung der Gemeinschaft entstehen, muß der kündigende Grundstückseigentümer ersetzen (Absatz 5). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die auf dem anderen Grundstück befindliche Teilfläche nicht wieder verpachtet werden kann. Es sind aber nur solche Schäden auszugleichen, die dem anderen Grundstückseigentümer durch die vorzeitige Auflösung der Gemeinschaft entstehen. Bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist könnten die Eigentümer den Vertrag ohne die in Absatz 3 vorgesehene Regelung nur kündigen, wenn in beiden Personen ein in § 23 genannter Kündigungsgrund vorläge. Dieser Umstand schränkt den in § 549 Abs. 1 BGB vorgesehenen Anspruch auf jederzeitige Auflösung der Gemeinschaft ein. Nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist kann jeder Grundstückseigentümer die Auflösung der Gemeinschaft auch dann verlangen, wenn die auf dem anderen Grundstück belegene Teilfläche nicht wieder verpachtet werden kann.

Zu Nummer 12 (Artikel 1 — § 36 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 13 (Artikel 1 — § 38 Abs. 3 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag aus den zu Nummer 8 und in der Begründung des Regierungsentwurfs dargelegten Gründen ab.

Zu Nummer 14 (Artikel 1 — § 49 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 15 (Artikel 1 — § 52 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 16 (Artikel 1 — § 52 Abs. 3 SchuldRAnpG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag aus den zu Nummer 8 und den in der Begründung des Regierungsentwurfs dargelegten Gründen ab.

Zu Nummer 17 (Artikel 1 — §§ 57 und 58
SchuldRAnpG — neu)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Das vorgeschlagene Vorkaufsrecht ist in allen Fällen des § 57 Abs. 1 Nr. 2 und in den meisten Fällen des § 57 Abs. 1 Nr. 3 nicht erforderlich. Denn Überlassungsverträge sind ausschließlich über staatlich verwaltete Grundstücke abgeschlossen worden; bei den Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen, in deren Rahmen neue Gebäude errichtet worden sind, handelt es sich meist um ehemals staatlich verwaltete Grundstücke. Diesen Nutzern, die zum Teil erhebliche bauliche Investitionen erbracht haben, steht bereits ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 20 VermG zu, das als dingliches Vorkaufsrecht ausgestaltet ist und insoweit eine weitergehende Schutzposition als das vorgeschlagene schuldrechtliche Vorkaufsrecht gewährt.

Verbessert wird die Rechtsstellung der Nutzer damit im wesentlichen nur bei Erholungsgrundstücken, wenn diese nicht unter staatlicher Verwaltung standen. Die Einräumung eines Vorkaufsrechts für diese Grundstücke führt nach Auffassung der Bundesregierung zu Wertungswidersprüchen. Denn die Nutzer von Wochenendgrundstücken würden damit besser gestellt als die Mieter von Einfamilienhäusern. Sie würden eine bevorzugte Behandlung auch im Vergleich zu den Nutzern in Kleingartenanlagen erfahren, für die ein Vorkaufsrecht ebenfalls nicht vorgesehen ist.

Das vorgeschlagene Vorkaufsrecht ist außerordentlich streitträchtig. Es enthält zahlreiche Einschränkungen und Ausnahmen, um die betroffenen Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig zu belasten. Der Nutzer soll das Vorkaufsrecht nicht ausüben können, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder einen Familienangehörigen verkauft oder wenn das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 InVorG zugeführt werden soll (§ 57 Abs. 1 Satz 2 — neu). Dem Nutzer eines Erholungsgrundstücks soll ein Vorkaufsrecht nur zustehen, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen erwerben will (§ 58 Abs. 1 — neu). Die Verwendungsbindung soll durch eine Nachzahlungspflicht des Nutzers abgesichert werden (§ 58 Abs. 2 — neu). Das vorgeschlagene Vorkaufsrecht müßte ferner mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 20 VermG harmonisiert werden. Dadurch würde der Anwendungsbereich noch enger, das Konfliktpotential hingegen größer.

Das Vorkaufsrecht wird in den praktisch bedeutsamen Fällen meist leerlaufen. Der Verkauf des Grundstücks an einen Dritten ist gerade bei besonders exponierten Grundstücken zu erwarten, die einen entsprechenden Verkehrswert haben. Den Kaufpreis für solche Grundstücke werden viele Nutzer nicht aufbringen können. Wenn zahlreiche Nutzer — insbesondere im Umland Berlins — dennoch ein „Vorkaufsrecht“ verlangen, ist dies nach den Erkenntnissen der Bundesregierung häufig darauf zurückzuführen, daß mit dem Begriff

meist die Vorstellung von einem Ankaufsrecht zum halben Preis verbunden wird, wie es die Sachenrechtsbereinigung vorsieht.

Auf keinen Fall wäre es hinnehmbar, ein solches Vorkaufsrecht unabdingbar vorzuschreiben. Das vorgeschlagene Vorkaufsrecht beträfe nur bestehende Nutzungsverträge. Mithin wäre nicht zu befürchten, daß dem gesetzlich Berechtigten bei Vertragsabschluß ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht angetragen wird. Vielmehr könnte durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer bereits vor Ablauf der zweimonatigen Überlegungsfrist (§ 510 Abs. 2 Satz 1 BGB) Klarheit über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts geschaffen werden.

Zu Nummer 18 (Artikel 3 — § 7 AnpflEigentG
— neu)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag grundsätzlich zu.

Es wird vorgeschlagen, die Regelung mit „Verhältnis zu anderen Bestimmungen“ zu überschreiben. Die Wörter „dem 8. Abschnitt“ sollten durch die Wörter „Abschnitt 8“ ersetzt werden.

Zu Nummer 19 (Artikel 4 — § 5 Satz 1 Nr. 2
und Satz 2 MeAnlG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 20 (Artikel 4 — § 8 Absatz 1 Satz 1
MeAnlG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 21 (Artikel 4 — § 15 Abs. 4 Satz 3
MeAnlG)

Die Bundesregierung hält eine redaktionelle Klarstellung für sinnvoll. Jedoch wird folgende Fassung vorgeschlagen:

„Verweigert der Grundstückseigentümer gegenüber dem Eigentümer der Anlage den Verkauf des Grundstücks aus einem in § 29 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes genannten Grunde, so stehen ihm die in § 11 bestimmten Ansprüche zu.“

Zu Nummer 22 (Artikel 4 — § 17 Abs. 1 MeAnlG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag grundsätzlich zu.

Die Wörter „dem 8. Abschnitt“ sollten jedoch durch die Wörter „Abschnitt 8“ ersetzt werden.

B. Zu den Kosten

Die Vorschläge des Bundesrates, denen die Bundesregierung zustimmt, belasten Bund, Länder und Gemeinden nicht mit zusätzlichen Kosten.

Die Änderungsvorschläge des Bundesrates, denen die Bundesregierung zustimmt, haben im wesentli-

chen redaktionellen Charakter und wirken sich insoweit nicht auf die Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, aus. Die Preiswirkungen der vom Bundesrat vorgeschlagenen Neuregelung der Abbruchkosten kann endgültig erst bewertet werden, wenn die Bundesregierung die zugesagte Prüfung abgeschlossen hat.

