

Beschlußempfehlung und Bericht
des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung
— Drucksache 12/7135 —

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

b) Gesetzentwurf des Abgeordneten Dr. Wolfgang Ullmann und der Gruppe
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
— Drucksache 12/7229 —

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der vertraglichen Nutzung
von Erholungsgrundstücken

A. Problem

Die in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik unter den Bedingungen einer sozialistischen Planwirtschaft abgeschlossenen und durch den Einigungsvertrag einstweilen aufrechterhaltenen Bodennutzungsverträge bedürfen der Überleitung in BGB-konforme Rechtsverhältnisse. Dabei sind Regelungen zu treffen, die Rechtsklarheit schaffen, zum Abbau von bestehenden erheblichen Hemmnissen im Grundstücksverkehr führen und insbesondere einen sozialverträglichen Ausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern beinhalten.

B. Lösung

Die Vorlage zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung — Entwurf eines Schuldrechtsänderungsgesetzes — Drucksache

12/7135 — sieht in seinem Artikel 1 (Schuldrechtsanpassungsgesetz) vor, daß auf die in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik abgeschlossenen Bodennutzungsverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Miete und die Pacht anzuwenden sind. Der Entwurf enthält Übergangsregelungen, die einen sozialverträglichen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern gewährleisten sollen.

In der vom Rechtsausschuß zur Annahme empfohlenen Fassung wird ein gegenüber dem Regierungsentwurf erheblich verstärkter Bestandsschutz zugunsten des Nutzers festgelegt, der bis zum 31. Dezember 1999 gar nicht und danach nur in Ausnahmefällen durchbrochen werden kann. 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.

In Artikel 2 (Erholungsnutzungsrechtsgesetz) werden die zu anderen persönlichen Zwecken als zu Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechte entsprechend ihrer Eigenschaft als dingliches Recht unter Berücksichtigung ihrer sozialen Bedeutung in der Weise geregelt, daß Grundstückseigentümer und Nutzer die Bestellung eines auf dreißig Jahre befristeten Erbbaurechts verlangen können.

Darüber hinaus beinhaltet der Gesetzentwurf Überleitungsregelungen für das Eigentum an von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen (Artikel 3 — Anpflanzungseigentumsgesetz) und die Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Artikel 4 — Meliorationsanlagengesetz).

Annahme des veränderten Gesetzentwurfs — Drucksache 12/7135 — mit großer Mehrheit

Der Gesetzentwurf des Abgeordneten Dr. Wolfgang Ullmann und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bezweckt den Schutz der vertraglichen Nutzungen von Erholungsgrundstücken. Er will einen Interessenausgleich zwischen den Betroffenen in der Weise herbeiführen, daß Nutzer und Grundstückseigentümer die Einräumung eines Nießbrauchsrechts verlangen können.

Ablehnung des Gesetzentwurfs — Drucksache 12/7229 — mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD

C. Alternativen

Ablehnung des Gesetzentwurfs zu Buchstabe a und Annahme des Gesetzentwurfs zu Buchstabe b.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf — Drucksache 12/7135 — in der anliegenden Fassung anzunehmen,
- b) den Gesetzentwurf — Drucksache 12/7299 — abzulehnen.

Bonn, den 16. Juni 1994

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann
Vorsitzender

Jörg van Essen
Dr. Michael Luther
Berichterstatter

Hans-Joachim Hacker
Dr. Wolfgang Ullmann

Dr. Uwe-Jens Heuer
Dr. Eckhart Pick

Gesetz 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 Wochenendaussiedlungen sowie **andere Gemeinschaften** — §§ 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 auf Grund 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 6

Vorkaufsrecht — § 57

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. 3 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 auf Grund 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 § 2 a 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 § 4 a 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 Zwischenpächter 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 **Wochenendhaussiedlungen** 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 Vertragseintritts 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) Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers, 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 **oder das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt endet, in dem die Frist, in der der Grundstückseigentümer nur unter den in diesem Gesetz genannten besonderen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt ist (Kündigungsschutzfrist), seit mindestens sieben Jahren verstrichen ist.**

(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.

(5) Ansprüche des Nutzers auf Wertersatz wegen anderer werterhöhender Maßnahmen nach den allgemeinen Vorschriften bleiben von den Bestimmungen dieses Gesetzes unberührt.

§ 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. der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird.

(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.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht mehr anzuwenden, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf des 31. Dezember 2022 endet.

§ 16

Kündigung bei Tod des Nutzers

(1) Stirbt der Nutzer, ist sowohl dessen Erbe als auch 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 **Kündigungsschutzfrist** 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 1999 nicht kündigen.

(2) Vom 1. Januar 2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur 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 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 oder
2. alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder alsbald für diese Nutzung vorbereiten will.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 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.

(3) Vom 1. Januar 2005 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann 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 oder
2. selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

(4) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.

(5) Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers nicht zulässig.

(6) Für Verträge im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut hat, und für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke gilt der besondere Kündi-

gungsschutz nach den Absätzen 1 und 2 nur bis zum 31. Dezember 2002. Absatz 5 ist nicht anzuwenden. Diese Verträge kann der Grundstückseigentümer auch dann kündigen, wenn er das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorrangsgesetzes zuführen will.

(7) Handelt es sich um ein Grundstück oder den Teil eines Grundstücks, das auf Grund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlassen wurde, kann der Grundstückseigentümer abweichend von den Absätzen 1 bis 6 den Vertrag auch kündigen, wenn

1. er als Wohnungsunternehmen gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 1 und § 5 Abs. 1 des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf dem Grundstück gelegene Wohnungen an deren Mieter veräußern will und
2. der Nutzer der Garage nicht Mieter einer auf dem Grundstück gelegenen Wohnung ist.

Der Nutzer kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

§ 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 drei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch nicht kündigen, wenn er das Grundstück einer in § 23 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 genannten Verwendung zuführen will. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Grundstücks gerichtete Vertrag vor dem 13. Januar 1994 abgeschlossen worden ist.

(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 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 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 1000 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.

(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 **ungeteilten Bodenwert** 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.

(2) Im Falle der gemeinsamen Kündigung haften die Grundstückseigentümer 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.

(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.

§ 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 § 1a 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 andere Gemeinschaften

§ 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 Nr. 1 oder Abs. 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 der §§ 29 bis 32 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 **Mietzinses** 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 **und 3** 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 **drei** Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf

Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen. **Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Grundstücks gerichtete Vertrag vor dem 13. Januar 1994 abgeschlossen worden ist.**

§ 39

Verlängerung der Kündigungsschutzfrist

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 **Abs. 2 bis 4** ist entsprechend anzuwenden.

§ 41

Verwendungsersatz

(1) Der Nutzer kann bei Beendigung des Mietvertrages vom Grundstückseigentümer für alle werterhöhenden Aufwendungen, **die er bis zum (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) vorgenommen hat, Ersatz nach Maßgabe des mit dem staatlichen Verwalter abgeschlossenen Vertrages verlangen.** 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 auf Grund 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 auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung vom vorherigen Nutzer übernommen hat (§ 1 Abs. 1 Nr. 3).

§ 44

Vermuteter Vertragsabschluß

Sind Flächen oder Räumlichkeiten nach der Gewerberaumenlenkungsverordnung vom 6. Februar 1986 (GBl. I Nr. 16 S. 249) oder der Wohnraumenlenkungsverordnung 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 **bis zum Ablauf der Kündigungs-schutzfrist** 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) In den darauf folgenden fünf Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen, 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 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) In den darauf folgenden fünf Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann 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 **drei** Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen. **Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Grundstücks gerichtete Vertrag vor dem 13. Januar 1994 abgeschlossen worden ist.**

§ 53

Kündigung bei abtrennbaren Teilflächen

Auf die Kündigung abtrennbarer Teilflächen ist § 40 entsprechend anzuwenden.

§ 54

Anwendbarkeit des Abschnitts 2

Im übrigen sind die Bestimmungen der §§ 46 und 48 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.

KAPITEL 6

Vorkaufsrecht

§ 57

Vorkaufsrecht des Nutzers

(1) Der Nutzer ist zum Vorkauf berechtigt, wenn das Grundstück erstmals an einen Dritten verkauft wird.

(2) Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn

1. der Nutzer das Grundstück nicht vertragsgemäß nutzt,
2. der Nutzer die Bestellung eines Vorkaufsrechts nach § 20 des Vermögensgesetzes verlangen kann oder verlangen konnte,
3. das Grundstück an Abkömmlinge, den Ehegatten oder Geschwister des Grundstückseigentümers verkauft wird oder
4. der Erwerber das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zuführen will.

(3) Das Vorkaufsrecht besteht ferner nicht, wenn der Nutzer

1. eine Partei, eine mit ihr verbundene Massenorganisation oder eine juristische Person im Sinne der §§ 20a und 20b des Parteiengesetzes der Deutschen Demokratischen Republik ist oder
2. ein Unternehmen oder ein Rechtsnachfolger eines Unternehmens ist, das bis zum 31. März 1990 oder zu einem früheren Zeitpunkt zum Bereich „Kommerzielle Koordinierung“ gehört hat.

(4) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Nutzers über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(5) Das Vorkaufsrecht erlischt mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses. Stirbt der Nutzer, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Vertragsverhältnis mit dem Grundstückseigentümer gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes fortsetzt.

(6) Erstreckt sich die Nutzungsbefugnis auf eine Teilfläche eines Grundstücks, kann das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn die einem oder mehreren Nutzern überlassene Fläche die halbe Grundstücksgröße übersteigt. Mehreren Nutzern steht das Vorkaufsrecht in bezug auf ein Grundstück gemeinschaftlich zu. Im übrigen sind die §§ 504 bis 514 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

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 nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wegen § 2 Abs. 1 **Satz 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 **ungeteilten Bodenwerts** 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 **Bodenwert** 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 **Satz 2 und 3** 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 Sachen-

rechtsbereinigungsgesetzes 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 einer 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.

§ 7**Verhältnis zu anderen Bestimmungen**

Ansprüche nach diesem Gesetz können nicht geltend gemacht werden, soweit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder ein Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach Abschnitt 8 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist.

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 § 2 b 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 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.

Wird die Anlage seit mindestens zwei Jahren nicht genutzt, 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 **und eine Dienstbarkeit nicht bestellt wird**. 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 Beseitigung 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 **sich** 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 **ungeteilten Bodenwert** des Grundstücks zu bestimmen.

(3) Der Eigentümer der Anlage kann vom Grundstückseigentümer im Falle des Ankaufs des Grund-

stücks 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 § 83 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes genannten Entschädigungswert zu bemessen. **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.** Rechte aus dem Anlagen-eigentum 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 der §§ 3 bis 15 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 ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder ein Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach Abschnitt 8 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist.**

(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 Verbin-

dung 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 ge-**

**nutzt werden, sind die §§ 8 bis 10 und § 19 des
Schuldrechtsanpassungsgesetzes entsprechend an-
zuwenden.“**

Artikel 6

Inkrafttreten

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

**Bericht der Abgeordneten Jörg van Essen, Hans-Joachim Hacker,
Dr. Uwe-Jens Heuer, Dr. Michael Luther, Dr. Eckhart Pick
und Dr. Wolfgang Ullmann**

A. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat die beiden Gesetzentwürfe in seiner 222. Sitzung vom 21. April 1994 in erster Lesung behandelt und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß sowie zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 12/7135 — wurde ferner zur Mitberatung an den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Gesetzentwurf der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN — Drucksache 12/7229 — an den Finanzausschuß überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat auf der Grundlage seiner 84. Sitzung vom 15. Juni 1994 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stellt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die der Fraktion der SPD sowie der Gruppe der PDS/Linke Liste fest,

1. daß er angesichts der kurzfristig vorgelegten neuen Beratungsunterlagen einerseits und des Bestehens des Rechtsausschusses auf Abschluß der Mitberatung andererseits eine detaillierte Mitberatung nicht vornehmen kann und
2. daß er zwar im Grundsatz den Tenor des Gesetzentwurfs mittrage, einige wesentliche Punkte jedoch noch geändert werden müßten.
3. Er bittet den Rechtsausschuß, folgende, auf Beschlüssen des F.D.P.-Parteitages basierende Änderungen des Gesetzentwurfs vorzunehmen:
 - erneuter Pachtanspruch für 25 Jahre, beginnend mit dem 3. Oktober 1990,
 - Durchbrechung des Bestandsschutzes ab dem Jahre 2005 nur in gesetzlich eng geregelten Härtefällen,
 - schuldrechtliches gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieter und Pächter von Datschengrundstücken,
 - angemessene Entschädigung der Nutzer bei Beendigung des Vertrages.

Der Ausschuß schlägt dem federführenden Rechtsausschuß mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und F.D.P. sowie der Gruppe der PDS/Linke Liste bei Stimmenhaltung der Fraktion der CDU/CSU weiter vor, dem Deutschen Bundestag die Ablehnung der Vorlage in der ursprünglich von der Regierung vorgelegten Form zu empfehlen.“

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung in seiner 93. Sitzung vom 25. Mai 1994 beraten und mehrheitlich — bei Abwesenheit der Gruppe der PDS/Linke Liste — beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Der Finanzausschuß hat auf seine Mitberatung verzichtet, da der Gesetzentwurf der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN keine für ihn relevanten Punkte enthalte.

Der Rechtsausschuß hat die Vorlagen in seinen Sitzungen vom 9. März 1994, 29. April 1994, 18. Mai 1994, 26. Mai 1994 und 26. Juni 1994 (118., 126., 128., 132. und 135. Sitzung) beraten. In seiner Sitzung vom 29. April 1994 hat der Ausschuß in Leipzig eine öffentliche Anhörung zu den Vorlagen durchgeführt. Daran teilgenommen haben:

1. Prof. Dr. Christoph Degenhart, Universität Leipzig,
2. Rechtsanwalt Bernd Hoffmeister, Berlin,
3. Rechtsanwalt Gert Janke, Berlin,
4. Rechtsanwalt Dr. Krüger, Leipzig,
5. Interessengemeinschaft der Haus- und Grundeigentümer in den neuen Bundesländern, Berlin,
6. Deutscher Siedlerbund, Sächsischer Landesverband Siedler e. V., Leipzig,
7. Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Düsseldorf,
8. Deutscher Mieterbund, Mieterbund Land Brandenburg, Potsdam,
9. Verein der Märkischen Eigenheim- und Grundstücksbesitzer, Berlin.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Anhörung wird auf das Protokoll der 126. Sitzung vom 29. April 1994 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen. Zur Vorbereitung der Beratungen des Rechtsausschusses haben mehrere Berichterstattungsgespräche unter Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz stattgefunden.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit großer Mehrheit die Annahme des Gesetzentwurfs der Bundesregierung in zum Teil erheblich veränderter Fassung und einstimmig die Ablehnung des Gesetzentwurfs der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

B. Zum Inhalt der Beschlußempfehlung**I. Gesetzentwurf — Drucksache 12/7135**

Der Gesetzentwurf hat nach der im Rechtsausschuß beschlossenen Fassung im wesentlichen folgenden Inhalt:

Artikel 1 — Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet

Der Artikel 1 enthält das Kernstück des Entwurfs. Gegenstand der Schuldrechtsanpassung ist die Neuregelung folgender in der in der ehemaligen DDR abgeschlossener Bodennutzungsverträge:

- zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken abgeschlossene Nutzungsverträge über Grundstücke,
- Überlassungsverträge zu Wohnzwecken und
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge, auf deren Grundlage ein anderer als der Grundstückseigentümer mit Billigung staatlicher Stellen ein wohn- oder gewerblichen Zwecken dienendes Bauwerk errichtet hat.

1. Ausgangslage

Grund und Boden waren in der ehemaligen DDR einer „gesellschaftlichen Nutzung“ zuzuführen. Die Vergesellschaftung der Bodennutzung wurde verwirklicht durch umfangreiche Enteignungen (insbesondere im Rahmen der Bodenreform), umfassende Genehmigungserfordernisse im Grundstücksverkehr und eine weitreichende Beschränkung der Abschluß- und Inhaltsfreiheit bei der Gestaltung von Verträgen.

Die umfassende staatliche Lenkung bzw. Kontrolle des Bodenverkehrs erfaßte auch die Bodennutzungsverträge. Die Erlangung der Nutzungsbefugnis hing folglich in erster Linie von der staatlichen Genehmigung des Nutzungsvertrages ab, wenn nicht im Einzelfall sogar eine staatliche Zuweisungsentscheidung erforderlich war. Zwingende gesetzliche Vorschriften ließen nur wenig Raum für eine freie Ausgestaltung der Verträge.

Die Bodennutzungsverträge waren unter bestimmten Voraussetzungen kündbar. Hiervon wurde in der Regel allerdings kein Gebrauch gemacht. Denn der Abschluß eines neuen Nutzungsvertrages stand (meist) unter dem Vorbehalt der staatlichen Genehmigung und versprach infolge der administrativ festgelegten Nutzungsentgelte jedenfalls bei gleichbleibender Nutzungsart auch keine höhere Bodenverzinsung. Die Nutzungsberechtigten haben daher auf einen langfristigen Fortbestand ihrer Verträge vertraut und nicht selten mit erheblichem finanziellen Aufwand Bauwerke auf vertraglich genutzten fremden Grundstücken errichtet.

Die Grundstückseigentümer hatten auf den Abschluß der Verträge in der überwiegenden Zahl der Fälle

keinen Einfluß. Die meisten Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke sind von staatlichen Stellen oder Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften mit den Nutzungsberechtigten abgeschlossen worden. Diese Verträge entfalteten Wirkung auch gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei Wohn- und Gewerbeobjekten bestand im Anschluß an eine staatliche Zuweisungsentscheidung gesetzlicher Kontrahierungszwang.

2. Eckwerte

Zwischen dem Nutzungsberechtigten und den betroffenen Grundstückseigentümern ist ein sozialverträglicher Interessenausgleich herbeizuführen. Dabei müssen einerseits die in 40 Jahren gewachsenen Strukturen und damit die schutzwürdigen Interessen der Nutzer an einem Fortbestand ihrer vertraglichen Nutzungsbefugnis berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Erholungsgrundstücke, denen in den neuen Bundesländern nach wie vor ein erheblicher Stellenwert zukommt. Andererseits kann der Grundstückseigentümer nicht auf Dauer von der Nutzung seines Grundstücks ausgeschlossen werden. Dies bedeutete einen erheblichen Eingriff in die eigentumsrechtliche Zuordnung, die auch mit der Sozialbindung des Eigentums nicht mehr zu rechtfertigen wäre.

Ein Ankaufsrecht des Nutzers, wie es in der Sachenrechtsbereinigung vorgesehen ist, kann den vertraglich zur Nutzung fremder Grundstücke Berechtigten nicht eingeräumt werden. Dies gilt auch, wenn der Nutzungsberechtigte auf vertraglicher Grundlage ein Wohnhaus oder ein Gewerbeobjekt errichtet hat. Diese Nutzungsverträge können nur dann in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden, wenn dem Nutzer nach dem Recht der DDR eigentlich ein Nutzungsrecht hätte bestellt werden müssen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz; Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses zum Sachenrechtsänderungsgesetz Drucksache 12/7425, S. 60). Der Bundesgesetzgeber würde sonst über die in der DDR gewährte vertragliche Nutzungsbefugnis deutlich hinausgehen. Aus diesem Grund käme auch die Umwandlung der Nutzungsverträge in Rechte zum Nießbrauch nicht in Betracht.

Die betroffenen Bodennutzungsverträge sind an die Vorschriften des Miet- und Pachtrechts des BGB anzupassen. Die Interessen der Nutzer können dabei durch Kündigungsschutzbestimmungen und Sonderregelungen zum Wertersatz bei Vertragsbeendigung angemessen geschützt werden. Während dieser Übergangszeit ist für den Grundstückseigentümer eine angemessene Bodenverzinsung sicherzustellen.

3. Instrumente der Schuldrechtsanpassung

Verwirklicht wird die Überleitung der Verträge in das Miet- und Pachtrecht des BGB durch eine Anpassung der vertraglichen Inhalte. An die Stelle der durch ein planwirtschaftliches System beeinflussten Gestaltun-

gen treten für die wesentlichen Fragen der Vertragsdauer, des Nutzungsentgelts und des Wertausgleichs bei Vertragsbeendigung Übergangsbestimmungen, die einen sozialverträglichen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern sicherstellen. Die Übergangsbestimmungen sind für die sogenannten Erholungsgrundstücke, die Überlassungsverträge zu Wohnzwecken sowie die Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträge unterschiedlich ausgestaltet, womit den Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart Rechnung getragen wird.

Den Nutzern wird ein abgestufter Bestandsschutz gewährt. Kündigungen durch den Grundstückseigentümer sind zunächst nur zulässig, wenn dieser ein gesetzlich anerkanntes überwiegendes Interesse an der Vertragsbeendigung hat. Die Länge der Bestandsschutzfristen hängt einerseits von der Art der Nutzung und dem Umfang der vom Nutzer vorgenommenen baulichen Investitionen sowie andererseits von dem Gewicht der Gründe, die der Grundstückseigentümer für eine Beendigung des Vertragsverhältnisses geltend machen kann, ab. Die Bestandsschutzfristen laufen zwischen dem 31. Dezember 2002 und dem 31. Dezember 2020 aus. Bei Nutzungsverträgen über Erholungsgrundstücke sind in den ersten fünf Jahren ordentliche Kündigungen durch den Grundstückseigentümer völlig ausgeschlossen. Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, sind ordentliche Kündigungen durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten des Nutzers ausgeschlossen. Wenn dadurch im Einzelfall auch die Entwicklung der betroffenen Gebiete beeinträchtigt werden kann, erscheint der weitreichende Kündigungsschutz mit Rücksicht auf die besondere Bedeutung, die diesen Grundstücken in den neuen Bundesländern nach wie vor zukommt, geboten und angemessen. Auch die mit dem weitreichenden Bestandsschutz einhergehende Einschränkung der Rechte des Grundstückseigentümers stellt sich insoweit noch als verhältnismäßig dar. Für Garagen und unbebaute Erholungsgrundstücke endet der besondere Kündigungsschutz am 31. Dezember 2002.

Die Regelungen des Zivilgesetzbuchs der DDR zum Wertersatz bei Vertragsbeendigung werden bis in das Jahr 2022 fortgeschrieben. Die Entschädigung für ein vom Nutzer errichtetes Bauwerk und für von ihm vorgenommene Anpflanzungen ist bis zu diesem Zeitpunkt nach dem Zeitwert der Verwendungen zu bemessen. Ist der Grundstückseigentümer ausnahmsweise vor Ablauf der Bestandsschutzfrist zur Kündigung berechtigt, muß er dem Nutzer — über die Regelungen des ZGB hinaus — auch die Vermögensnachteile ausgleichen, die diesem durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen.

Auch hinsichtlich der Kosten für den Abbruch eines vom Nutzer errichteten Bauwerks enthält der Entwurf Sonderregelungen. Diese Kosten trägt grundsätzlich der Grundstückseigentümer. Kündigt der Nutzer, ist eine Kostenteilung vorgesehen. Ab dem Jahre 2023 gelten die allgemeinen Vorschriften des BGB.

Die Nutzungsentgelte werden schrittweise an das ortsübliche Niveau angepaßt, wie es die bereits in Kraft getretene Nutzungsentgeltverordnung und die zweite Grundmietenverordnung vorsehen.

Den Nutzungsberechtigten wird ein gesetzliches schuldrechtliches Vorkaufsrecht eingeräumt.

Artikel 2 — Gesetz zur Bereinigung der im Beitrittsgebiet zu Erholungszwecken verliehenen Nutzungsrechte

Der Inhaber eines zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehenen Nutzungsrechts kann vom Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen, das allerdings auf 30 Jahre befristet ist. Der Erbbauzins beträgt 4 vom Hundert jährlich des Verkehrswerts des unbebauten Grundstücks. Diese Nutzungsrechte können nicht wie die üblicherweise zu Erholungszwecken abgeschlossenen Nutzungsverträge behandelt werden, weil sie durch den Einigungsvertrag als dingliche Rechte am Grundstück fortgeschrieben worden sind. Die Bestellung der Erbbaurechte soll nach Maßgabe der im Entwurf für ein Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehenen Bestimmungen erfolgen.

Artikel 3 — Gesetz zur Regelung des Eigentums an von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommenen Anpflanzungen

Das selbständige Eigentum an Anpflanzungen, die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften im Rahmen ihres Bodennutzungsrechts vorgenommen haben, erlischt mit Inkrafttreten des Gesetzes. Der Nutzer ist für den Rechtsverlust im Regelfall in Geld zu entschädigen.

Artikel 4 — Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen

Das Eigentum an Meliorationsanlagen wird dem Eigentum am Grundstück zugeordnet. Dem Eigentümer der Anlage wird dabei deren Gebrauchsnutzen erhalten. Der Eigentümer einer Bewässerungsanlage kann vom Grundstückseigentümer die Bestellung einer Dienstbarkeit zum Betreiben der Anlage verlangen. Der Eigentümer einer Entwässerungsanlage erhält eine Entschädigung für den Rechtsverlust. Grundstücksnachbarn sind zehn Jahre zur Duldung der Drainrohre verpflichtet.

II. Gesetzentwurf — Drucksache 12/7229

Der Gesetzentwurf will in den zu I. bezeichneten Fällen einen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern dergestalt herbeiführen, daß der Nutzer vom Grundstückseigentümer die Bestellung eines Nießbrauchs am Grundstück verlangen kann.

C. Begründung der Beschlußempfehlung**I. Gesetzentwurf — Drucksache 12/7135****1. Allgemeines**

Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD begrüßen übereinstimmend die Zielsetzung sowie Grundprinzipien des Entwurfs des Schuldrechtsänderungsgesetzes.

Das Gesetz ist dringlich. Der Rechtsausschuß ist der Auffassung, daß es notwendig ist,

- die in einer anderen Rechts-, Wirtschafts- und Sozialordnung begründeten Nutzungsverhältnisse an Grundstücken an das BGB und seine Nebengesetze anzupassen und damit Rechtseinheit in Deutschland herzustellen,
- zu verkehrsfähigen, beleihbaren und aus den Eintragungen im Grundbuch erkennbaren Eigentumsverhältnissen sowie dinglichen Rechten an Grundstücken zu kommen,
- die derzeit bestehende Rechtsunsicherheit bei den Betroffenen so schnell wie möglich zu beseitigen und
- einen sachgerechten Interessenausgleich zwischen Nutzungsberechtigten und Grundstückseigentümern herbeizuführen.

Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD stimmten insoweit auch den Eckwerten des Entwurfs zu. Vor diesem Hintergrund fand der Gesetzentwurf in der aus der obigen Beschlußempfehlung ersichtlichen Fassung die Zustimmung aller Fraktionen im Ausschuß. Aus der Fraktion der CDU/CSU stimmte ein Mitglied gegen den Entwurf, ein weiteres enthielt sich der Stimme. Der Vertreter der Gruppe der PDS/Linke Liste stimmte gegen die Vorlage, der Vertreter der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN konnte nicht an der Abstimmung teilnehmen. Im einzelnen wurden die Artikel 1, 3, 4, 5 und 6 einstimmig beschlossen, Artikel 2 gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste. Die einzelnen Paragraphen wurden — bis auf die §§ 15, 20, 35, 38 bis 43, 45, 47, 49, 51 und 52 sowie die Vorschriften des Artikels 2, die gegen die Gruppe der PDS/Linke Liste verabschiedet wurden — einstimmig beschlossen. Hinsichtlich §§ 20, 23 und 57 gab es darüber hinaus vereinzelt Stimm Enthaltungen.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste lehnte die Vorlage insgesamt ab, weil sie die sozialen Belange der betroffenen Nutzer und die Rechtspraxis in der ehemaligen DDR nicht in ausreichendem Maße berücksichtige. Nutzern, die Aufwendungen zum Erhalt und zur Verbesserung des Grundstücks erbracht haben, müsse ein dinglicher Zugriff auf das Grundstück gewährt werden, wie dies im Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes für andere Fälle der Bebauung fremder Grundstücke vorgesehen ist.

2. Zu den einzelnen Änderungen

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften ist, soweit die Annahme in der Fassung des Regierungsentwurfs empfohlen wird, auf die Begründung in der Drucksache 12/7135 Bezug zu nehmen.

Über die vom Ausschuß beschlossenen Änderungen hinaus wurde seitens der Fraktion der SPD ein Antrag auf Änderung des Vermögensgesetzes gestellt. Dieser wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste abgelehnt.

Ferner hat die Gruppe der PDS/Linke Liste eine Reihe von weiteren Änderungsanträgen gestellt, die sämtlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD abgelehnt worden sind.

Die Änderungsanträge werden im folgenden jeweils im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften am Ende aufgeführt.

Zu Artikel 1 — Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)**Zu § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1**

Redaktionelle Änderung. Die Bezugsnorm im Regierungsentwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist verschoben worden.

Zu § 8 Abs. 1 Satz 1

Redaktionelle Änderung auf Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 82), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 89).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, dem Nutzer die Unterverpachtung von Teilflächen zu gestatten.

Zu § 9 Satz 2

Redaktionelle Anpassung an die Überschrift in Kapitel 2 Abschnitt 2.

Zu § 12 Abs. 2 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 82), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 89).

Zu § 12 Abs. 2 Satz 2

Kündigte der Grundstückseigentümer wegen dringenden Eigenbedarfs, war er nach § 314 Abs. 6 ZGB auf Verlangen des Nutzers verpflichtet, die von diesem errichteten Baulichkeiten abzukaufen. Im Vertrauen auf diese Entschädigungsregelung haben die

Nutzer zum Teil erhebliche bauliche Investitionen erbracht. Nach Auffassung des Ausschusses wäre es daher unangemessen, von dieser Entschädigungsregelung schon mit dem Ende der Kündigungsschutzfrist abzuweichen. Längerfristig sollen jedoch bundesweit einheitliche Vorschriften gelten. Sieben Jahre nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist sollen daher die allgemeinen Wertersatzprinzipien des BGB zur Anwendung kommen.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, die Höhe der Entschädigung in allen Fällen der Vertragsbeendigung am Zeitwert des Bauwerks zu orientieren.

Zu § 12 Abs. 5 (neu)

Die in § 12 vorgesehene Wertersatzregelung für Bauwerke soll die baulichen Investitionen des Nutzers angemessen schützen. Der Umfang des Wertersatzanspruchs wird daher in den Absätzen 2 und 3 abweichend von den allgemeinen Vorschriften des BGB festgelegt. Daneben stehen dem Nutzer Ansprüche auf Ersatz wegen anderer werterhöhender Maßnahmen als der Errichtung von Bauwerken zu (§ 6 Abs. 1). Notwendige Verwendungen muß der Grundstückseigentümer nach § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB, nützliche Verwendungen unter den Voraussetzungen des § 547 Abs. 2 BGB ersetzen. Ferner kommen Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung nach § 951 Abs. 1 BGB bzw. § 356 Abs. 1 ZGB in Betracht. Absatz 5 stellt ausdrücklich klar, daß diese allgemeinen Entschädigungsregelungen nicht verdrängt werden sollen.

Zu § 14 Satz 2

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, das Erfordernis einer der fristlosen Kündigung vorausgehenden Abmahnung ausdrücklich im Gesetzestext zu erwähnen.

Zu § 15 Abs. 1 und 3 (neu)

Den Vorschlägen des Bundesrates zu den Abbruchkosten (Drucksache 12/7135, S. 83) ist der Ausschuß aus den dort dargelegten Gründen im wesentlichen gefolgt. Es erschien ihm allerdings nicht sachgerecht, dem Nutzer die Möglichkeit zu eröffnen, sich durch Kündigung innerhalb der Kündigungsschutzfrist völlig der Abbruchkosten zu entziehen. Die Beseitigung des von ihm errichteten und nun nicht mehr genutzten Bauwerks kann erhebliche Kosten verursachen. Die einseitige Überwälzung dieser Kosten auf den Grundstückseigentümer kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil der Nutzer schon nach dem Recht der DDR das Grundstück bei Vertragsbeendigung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben hatte (vgl. § 314 Abs. 5 Satz 1 ZGB). Insoweit erscheint eine Kostenteilung angemessen. Diese wird den Nutzer veranlassen, etwaige Abbruchkosten möglichst gering zu halten.

Ziel der Schuldrechtsanpassung ist eine schrittweise Überleitung der in der DDR abgeschlossenen Nutzungsverträge in das Miet- und Pachtrecht des BGB. Mit diesem Ziel unvereinbar wäre es, Sonderrecht auf Dauer fortzuschreiben. Auch für die Tragung der Abbruchkosten müssen daher langfristig die allgemeinen Bestimmungen des BGB gelten. Nach Absatz 3 soll sich die Pflicht zur Tragung der Abbruchkosten ab dem 1. Januar 2023 nach den allgemeinen Vorschriften des BGB richten. Die Regelung wird erst zwei Jahre nach dem Zeitpunkt wirksam, bis zu dem der Entwurf längstensfalls besonderen Kündigungsschutz gewährt.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, in allen Fällen der Vertragsbeendigung die Abbruchkosten dem Grundstückseigentümer aufzuerlegen.

Zu § 16 Abs. 1

Redaktionelle Änderung.

Zu § 20 Abs. 3 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, an § 20 Abs. 1 Satz 2 den Halbsatz „es sei denn, in den folgenden Bestimmungen ist etwas anderes bestimmt“ anzufügen.

Zu § 23

In der DDR wurden Hunderttausenden von Mitbürgern Grundstücke für Erholungs- und Freizeit Zwecke aufgrund von Miet-, Pacht- und Nutzungsverträgen überlassen, auf denen sogenannte Datschen errichtet wurden. Die Pächter von Datschengrundstücken in der DDR durften unter den damaligen Verhältnissen und Rahmenbedingungen faktisch vielfach davon ausgehen, daß ihnen das Nutzungsrecht auf Dauer verblieb.

Dies hat die meisten Nutzer veranlaßt, erhebliche Investitionen in ihre Datschen unter schwierigsten Materialbeschaffungsverhältnissen vorzunehmen. Die Datschenbesitzer verhielten die für sie zeitarbeits- und kostenintensiven Investitionen erst gar nicht in Angriff genommen, wenn sie davon hätten ausgehen müssen, daß sie die Grundstücke wieder aufgeben müssen.

Die Datschen gewannen bei den beschränkten Reisemöglichkeiten in der DDR eine Bedeutung als besondere Zuflucht vor dem sozialistischen Alltag und als Refugium für einen privaten Freiheitsraum vor der allumfassenden staatlichen Inanspruchnahme. Daraus entwickelten die Pächter so etwas wie eine „Datschenphilosophie“, die bis heute fortwährt. Mit der Datsche verknüpfen sich stark emotionale Bindungen. Da den Pächtern ein Eigentumsverwerb in der Regel verwehrt war, sie aber faktisch auf einen Fortbestand des Nutzungsrechts auf Dauer vertrauen konnten, bildete sich ein eigentumsähnliches Bewußt-

sein heraus, welches dadurch verstärkt wurde, daß die Pächter mit staatlicher Zustimmung über ihre (nach § 296 Abs. 1 ZGB im Sondereigentum stehende) Datsche verfügen konnten.

Mit der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands haben sich die tatsächlichen Verhältnisse grundlegend geändert. Der Boden ist wieder zu einem marktgängigen Wirtschaftsgut geworden. Insbesondere in exponierten Lagen drängen nunmehr die Grundstückseigentümer auf eine Beendigung der Nutzungsverhältnisse, um die betroffenen Grundstücke einer lukrativeren Nutzung zuzuführen. Zwar war auch nach dem Recht der DDR eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer bei „dringendem Eigenbedarf“ und aus „gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen“ zulässig. Solche Kündigungen sind aber nur selten ausgesprochen worden. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse läßt es daher gerechtfertigt erscheinen, ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers für eine Übergangszeit völlig auszuschließen (Absatz 1). Ein Zeitraum von neun Jahren mit Beginn der Wiedervereinigung erscheint dem Ausschuß für diesen absoluten Kündigungsschutz angemessen. Selbstverständlich soll während dieser Zeit nur der vertragstreue Nutzer geschützt werden. Befindet er sich in Zahlungsverzug oder verletzt er wiederholt Vertragspflichten, steht dem Grundstückseigentümer das Recht zur außerordentlichen (fristlosen) Kündigung zu.

Ein absoluter Kündigungsausschluß ist auch im Interesse der Rechtsklarheit geboten. Die meisten Nutzer können sich erst allmählich mit dem Recht der Bundesrepublik Deutschland vertraut machen. Würden während der Übergangszeit unter engen Voraussetzungen ausnahmsweise Kündigungen des Grundstückseigentümers zugelassen, ist zu befürchten, daß die Nutzungsberechtigten in Unkenntnis der Rechtslage diese Kündigungen über sich ergehen lassen und das Grundstück herausgeben, obwohl die Voraussetzungen für eine Kündigung im Einzelfall gar nicht vorliegen.

Ein dauerhafter Ausschluß der Kündigungsbefugnis des Grundstückseigentümers kommt andererseits nicht in Betracht. Sonst würde in nicht zu rechtfertigender Weise in die Substanz des Eigentums eingegriffen. Ab dem 1. Januar 2000 soll der Grundstückseigentümer ausnahmsweise in Härtefällen kündigen können. Ab diesem Zeitpunkt ist es unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch geboten, Kündigungen zur Verwirklichung einer im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zuzulassen (Absatz 2). Ab dem 1. Januar 2005 soll ausnahmsweise in Härtefällen auch dann eine Kündigung möglich sein, wenn der Grundstückseigentümer auf das Grundstück zu Erholungszwecken angewiesen ist (Absatz 3).

Besonders schutzwürdig sind natürliche Personen, die im Zeitpunkt der Wiedervereinigung bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten. Diesem Personenkreis ist es nicht mehr zuzumuten, sich völlig neu zu orientieren und ein anderes Erholungsgrundstück zu pachten. Für diese Personen soll daher ein unantastbarer Bestandsschutz auf Lebenszeit gewährt werden (Absatz 5). Für juristische Personen und Personenge-

meinschaften im Sinne der §§ 266ff. ZGB gilt diese Sonderregelung nicht.

Bei Garagen und unbebauten Grundstücken erscheint es angemessen, den besonderen Kündigungsschutz im Jahre 2002 auslaufen zu lassen (Absatz 6). Garagen haben nicht den sozialen Stellenwert, der Erholungsgrundstücken zukommt. Bei unbebauten Grundstücken liegen keine schutzwürdigen Investitionen vor. Ab dem 1. Januar 2000 soll daher eine Kündigung auch zulässig sein, wenn das Grundstück investiven Zwecken zugeführt werden soll. Dies ermöglicht insbesondere das Schließen von Baulücken.

Im Rahmen der anstehenden Privatisierung von Wohnungsbeständen nach den Vorschriften des Altschuldenhilfe-Gesetzes kann es notwendig sein, daß den Mietern, die ihre Wohnungen erwerben, ausreichende Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Die Privatisierung kann aber in bestimmten Fällen dadurch erschwert sein, daß nicht genügend Stellplätze vorhanden sind, und zwar gerade auch weil auf den Grundstücken Garagen stehen, die aber von anderen Personen als den Bewohnern des jeweiligen Wohnhauses genutzt werden. In diesem Fall ist eine Modifizierung des Kündigungsschutzes notwendig (Absatz 7).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, Kündigungen des Grundstückseigentümers bis zum Ende des Jahres 2004 völlig auszuschließen und die Kündigungsschutzfrist bis zum Ende des Jahres 2025 auszudehnen. Eigenbedarf zu Erholungszwecken sollte als Kündigungsgrund ausgeschlossen werden. Der Erwerber eines Erholungsgrundstücks sollte überhaupt nicht zur Kündigung berechtigt sein, es sei denn, daß es sich um einen Familienangehörigen oder um eine zum Hausstand des Grundstückseigentümers gehörende Person handelt.

Zu § 24 Abs. 2

Aus den in der Stellungnahme des Bundesrates dargelegten Gründen (Drucksache 12/7135, S. 84f.) erscheint dem Ausschuß eine Sperrfrist von drei Jahren erforderlich, um einen effektiven Kündigungsschutz zu gewährleisten.

Die dreijährige Kündigungssperrfrist für den Erwerber soll jedoch auf die Fälle beschränkt bleiben, in denen das Bauwerk dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erweiterung der Kündigungssperre auf alle Erholungsgrundstücke ist nicht aufgegriffen worden. Der Nutzer wird vor einer auf Erholungsbedarf gestützten Kündigung des Erwerbers — wie die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zutreffend hervorhebt (Drucksache 12/7135, S. 90f.) — bereits durch § 23 Abs. 3 Nr. 2 ausreichend geschützt. Eine Eigenbedarfskündigung eines Erwerbers, der auf dem Grundstück ein Eigenheim errichten möchte, sollte bereits aus städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen nicht generell für die ersten drei Jahre ausgeschlossen werden. Überdies würde der Nutzer eines Erholungsgrundstücks durch diese Kündigungssperr-

besser geschützt als ein Wohnungsmieter, was auch unter Berücksichtigung der besonderen sozialen Bedeutung dieser Nutzungsverhältnisse nicht zu rechtfertigen wäre.

Zu § 24 Abs. 2 Satz 2 (neu)

Der Erwerber eines dauernd zu Wohnzwecken genutzten Wochenendhauses soll sich erst drei Jahre nach Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf Eigenbedarf zu Wohn- und zu Erholungszwecken berufen können. Es wäre nicht sachgerecht, auch die erst geraume Zeit vor dem Inkrafttreten einer Kündigungssperre abgeschlossenen Grundstückskaufverträge in die Regelung einzubeziehen. Denn mit einer rückwirkenden Erstreckung so weitgehender Beschränkungen wird und muß ein Grundstückskäufer in aller Regel nicht rechnen. Mit der Verabschiedung des Regierungsentwurfs am 13. Januar 1994 ist das Vertrauen in den Fortbestand der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Rechtslage allerdings zerstört worden. Der Entwurf sah eine — wenn auch nur zweijährige — Kündigungssperrfrist vor, innerhalb der sich der Erwerber eines dauernd zu Wohnzwecken genutzten Erholungsgrundstücks nicht auf Eigenbedarf sollte berufen können. Erwerber solcher Grundstücke mußten also mit einer entsprechenden Regelung rechnen. Die seit dem 13. Januar 1994 abgeschlossenen Grundstückskaufverträge können daher in die Sperrfristregelung einbezogen werden.

Zu § 25 Abs. 1 und 2

Redaktionelle Klarstellung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 85), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 91).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, die Regelgröße von 500 auf 1 000 Quadratmeter anzuheben.

Zu § 25 Abs. 4 Satz 2

Redaktionelle Anpassung an die neue Terminologie des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Zu § 26 Abs. 1, 2, 3 bis 5 (neu)

In der DDR sind beim Abschluß von Nutzungsverträgen die Grundstücksgrenzen oftmals nicht beachtet worden. Erstreckt sich die dem Nutzer zugewiesene Bodenfläche über mehrere Grundstücke, können beide Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des BGB nur gemeinschaftlich kündigen. Dies erscheint nicht sachgerecht, wenn einer der Grundstückseigentümer seine Fläche selbständig nutzen kann. Die zufällige Erstreckung der dem Nutzer zugewiesenen Fläche soll nicht zu weiteren Einschränkungen des Kündigungsrechts führen, die über §§ 23ff. des Entwurfs hinausgehen. Denn die betrof-

fenen Grundstückseigentümer hatten infolge der staatlichen Lenkung des Bodenverkehrs keinen Einfluß auf den Zuschnitt der Nutzungsflächen.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung (Drucksache 12/7135, S. 85) ist daher abzulehnen. Die jetzige Regelung entspricht dem Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung (Drucksache 12/7135, S. 91f.).

Überschrift zu Kapitel 2 Abschnitt 2

Redaktionelle Klarstellung (vgl. § 33).

Zu § 30 Abs. 1 Satz 2

Redaktionelle Änderung. Anpassung der Verweisung an die Änderung in § 23 Abs. 2.

Zu § 33

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Zu § 35

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, den höchstzulässigen Mietzins auf 4 vom Hundert jährlich des Verkehrswertes eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks festzuschreiben.

Zu § 36 Abs. 1 Satz 1

Redaktionelle Klarstellung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 86), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 92).

Zu § 37 Abs. 1

Redaktionelle Änderung. Die Ersatzansprüche des Nutzers sind jetzt in § 38 Abs. 2 und 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes geregelt.

Zu § 38 Abs. 3

Um einen effektiven Kündigungsschutz gegenüber dem Erwerber zu gewährleisten, ist wie in den Fällen der Nummer 10 eine Ausdehnung der Kündigungssperrfrist auf drei Jahre erforderlich. Der Bundesrat hatte diese Änderung vorgeschlagen (Drucksache 12/7135, S. 86).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, die §§ 38 bis 42 zu streichen.

Zu § 38 Abs. 3 Satz 2 (neu)

Wie in den Fällen der Nummer 11 sind die vor der Beschlußfassung über den Regierungsentwurf abgeschlossenen Grundstückskaufverträge von der Kündigungssperre auszunehmen, da der Käufer bei Vertragsabschluß nicht mit einer solchen Beschränkung rechnen mußte.

Zu § 40 Satz 4

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Zu § 41 Abs. 1 Satz 1

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, in die Regelung der §§ 43ff. auch Nutzungsverträge über bebaute Grundstücke einzubeziehen, wenn die Nutzung den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes entspricht oder der Nutzer wesentliche bauliche Veränderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes am genutzten Gebäude vorgenommen hat.

Gewerbetreibenden, die auf vertraglicher Grundlage ein neues Gebäude errichtet haben, sollte ein dinglicher Zugriff auf das Grundstück mit dem Instrumentarium des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (Ankaufsrecht oder Erbbaurecht zum halben üblichen Preis) in einem eigenständigen Gewerbenutzungsrechtsgesetz als Artikel 6 eingeräumt werden.

Zu § 47 Abs. 3 Satz 1

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung. Wie im Falle des § 20 Abs. 3 soll Absatz 3 einen besonderen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgelts für die Zeit gewähren, in der Änderungskündigungen zur Erhöhung der Pacht ausgeschlossen sind. Nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist besteht für einen solchen Anpassungsanspruch allerdings kein Grund mehr. Der Grundstückseigentümer hat dann wieder die Möglichkeit, zeitgleich mit der Kündigung des Pachtvertrages ein Angebot auf Abschluß eines neuen Vertrages zu geänderten Bedingungen abzugeben. Wie in § 20 Abs. 3 ist daher der besondere Anpassungsanspruch auf die Dauer der Kündigungsschutzfrist zu beschränken.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, als Nutzungsentgelt im Zweifel vier vom Hundert jährlich des Verkehrswertes eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks festzuschreiben.

Zu § 49 Abs. 2 Satz 1

Redaktionelle Änderung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 86), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 92). Durch die vom Vorschlag abweichende Formulierung „auch dann“ soll klargestellt werden, daß der Grundstückseigentümer den Vertrag nach dem 31. Dezember 2000 ausnahmsweise auch dann kündigen kann, wenn die Gründe vorliegen, die nach Absatz 1 eine Kündigung bereits vor diesem Zeitpunkt rechtfertigen.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, bis zum 31. Dezember 2004 absoluten Kündigungsschutz einzuräumen und den Kündigungsschutz nach Absatz 2 unabhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes auf den 31. Dezember 2020 zu befristen.

Zu § 51

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Einer gesetzlichen Definition des Begriffs „Grundmieterverordnungen“ bedarf es nicht.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, bei der Preisbemessung einen Verkehrswert von höchstens 100 DM/qm zugrunde zu legen.

Zu § 52

Redaktionelle Änderung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 86), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 92). Durch die vom Vorschlag abweichende Formulierung „auch dann“ soll klargestellt werden, daß der Grundstückseigentümer den Vertrag nach dem 31. Dezember 2000 ausnahmsweise auch dann kündigen kann, wenn die Gründe vorliegen, die nach Absatz 1 eine Kündigung bereits vor diesem Zeitpunkt rechtfertigen.

Um einen effektiven Kündigungsschutz gegenüber dem Erwerber zu gewährleisten, ist wie in den Fällen der Nummern 10 und 17 eine Ausdehnung der Kündigungssperrfrist auf drei Jahre erforderlich. Dies entspricht dem Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 86).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, bis zum 31. Dezember 2004 absoluten Bestandsschutz zu gewähren und den besonderen Kündigungsschutz nach Absatz 2 unabhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes bis zum 31. Dezember 2025 auszudehnen. Kündigungen eines Grundstückserwerbers sollten nur zulässig sein, wenn dieser ein Familienangehöriger des Grundstückseigentümers oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person ist.

Zu § 52 Abs. 3 Satz 2 (neu)

Wie in den Fällen der Nummern 11 und 18 sind die vor dem Regierungsbeschluß abgeschlossenen Grundstückskaufverträge von der Kündigungssperre auszunehmen, da der Käufer seinerzeit nicht mit einer solchen Beschränkung rechnen mußte.

Zu § 54

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Zu Kapitel 6 (neu)

Das Erwerbsinteresse des Nutzers soll für den Fall der Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten durch ein gesetzliches Vorkaufsrecht geschützt werden. Damit wird der meist langjährigen Verbundenheit der Nutzer mit dem Grundstück Rechnung getragen.

Die Regelung entspricht im Kern dem Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 86). Der Rechtsausschuß hat jedoch einige Erweiterungen und Einschränkungen vorgenommen.

Der vorgeschlagene Ausschluß des Vorkaufsrechts bei Veräußerungen an Familienangehörige des Grundstückseigentümers und zu seinem Hausstand gehörende Personen ist nach einhelliger Auffassung im Ausschuß zu weit gefaßt. Es könnte hier zu Umgehungen kommen, die von vornherein ausgeschlossen werden sollen. Insoweit war eine Einschränkung des Personenkreises vorzunehmen.

Mieter und Pächter von ehemals staatlich verwalteten Grundstücken können nach § 20 des Vermögensgesetzes beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts beantragen. Neben diesem Vorkaufsrecht ist die Einräumung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts nicht mehr erforderlich. Die Nutzer sind bereits ausreichend geschützt.

Für das Vermögen von Parteien und Massenorganisationen hat der Einigungsvertrag wegen der Nähe und Verbindung zum Staat Sonderregelungen geschaffen. Danach ist die Art und Weise des Vermögenserwerbs unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten zu überprüfen. Besondere Vorzugsrechte sollen insoweit nicht eingeräumt werden. Gleiches gilt für die Unternehmen des Bereichs „Kommerzielle Koordinierung“, deren vollständige Auflösung beschlossen worden ist. Die Einräumung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts kommt für diese Nutzer nicht in Betracht.

Aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung dargelegten Gründen (Drucksache 12/7135, S. 93) soll das Vorkaufsrecht nicht zwingend vorgeschrieben werden. Die Beteiligten sollen in die Lage versetzt werden, abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Einschränkungen des Vorkaufsrechts bei Erholungsgrundstücken

würden nach Auffassung des Rechtsausschusses zu zahlreichen Streitigkeiten führen. Im Interesse der Rechtsklarheit hat der Ausschuß deshalb auf diese Regelung verzichtet.

Zu Artikel 2 — Erholungsnutzungsrechtsgesetz (ErholNutzG)**Zu § 1**

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Die Gruppe der PDS/Linke Liste hatte beantragt, in dieses Gesetz auch die Nutzungsverträge einzubeziehen, auf deren Grundlage an einer vom Nutzer errichteten Baulichkeit selbständiges Eigentum errichtet worden ist. Auch Überlassungsverträge zu Erholungszwecken sollten einbezogen werden. Den Nutzern sollte ein Wahlrecht zwischen dem Ankauf des Grundstücks zum halben Preis oder der Bestellung eines Erbbaurechts zum halben Erbbauzins eingeräumt werden.

Zu § 3 Abs. 1

Redaktionelle Anpassung an die neue Terminologie des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Zu § 3 Abs. 2 Satz 3

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f.).

Zu Artikel 3 — Anpflanzungseigentumsgesetz (AnpflEigG)**Zu § 7 (neu)**

Klarstellende Ergänzung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 87), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 93).

Zu Artikel 4 — Meliorationsanlagengesetz (MeAnlG)**Zu § 5 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2**

Aus dem Umstand, daß eine Meliorationsanlage ein Jahr lang nicht genutzt worden ist, läßt sich im Regelfall nicht schließen, daß sie auch zukünftig nicht mehr genutzt wird. Der Zeitraum ist daher — wie vom Bundesrat vorgeschlagen (Drucksache 12/7135, S. 87) — auf zwei Jahre auszudehnen. Die Bundesre-

gierung hat dem Vorschlag zugestimmt (Drucksache 12/7135, S. 93).

Zu § 8 Abs. 1 Satz 1

Klarstellende Ergänzung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 87), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (Drucksache 12/7135, S. 93).

Zu § 12 Satz 1

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f).

Zu § 15 Abs. 2

Redaktionelle Anpassung an die neue Terminologie des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Zu § 15 Abs. 4 Satz 2

Redaktionelle Änderung. Der Entschädigungswert ist im Sachenrechtsbereinigungsgesetz nun in § 83 Abs. 5 bestimmt.

Zu § 15 Abs. 4 Satz 3

Redaktionelle Änderung auf Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 88) im Wortlaut der Gegenäußerung der Bundesregierung (Drucksache 12/7135, S. 93).

Zu § 16 Satz 1

Änderung aufgrund redaktionellen Hinweises des Bundesrates (vgl. Protokoll der Sitzung des Unterausschusses des Rechtsausschusses vom 31. Januar 1994, S. 31f).

Zu § 17 Abs. 1

Klarstellende Ergänzung. Es handelt sich um einen Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 12/7135, S. 88) im Wortlaut der Gegenäußerung der Bundesregierung (Drucksache 12/7135, S. 93).

II. Gesetzentwurf — Drucksache 12/7229

Im Ausschuß bestand Einvernehmen darüber, daß der Nießbrauch kein geeignetes Rechtsinstitut ist, die mit den Bodennutzungsverträgen verbundenen Probleme zu lösen. Insbesondere kann auf diese Weise kein angemessener Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern herbeigeführt werden. Die Bestellung eines Nießbrauchs an Grundstücken würde zudem kaum zu bewältigende praktische Probleme aufwerfen, weil der Nießbrauch in jedem Einzelfall im Grundbuch eingetragen werden müßte. Eine generelle Nießbrauchslösung wäre schließlich auch zu pauschal, da sie für Garagen, Bootsschuppen, kleine Lauben und unbebaute Flächen unangemessen wäre.

Der Gesetzentwurf wurde daher einstimmig abgelehnt.

Bonn, den 16. Juni 1994

**Jörg van Essen, Hans-Joachim Hacker, Dr. Uwe-Jens Heuer, Dr. Michael Luther,
Dr. Eckhart Pick, Dr. Wolfgang Ullmann**

Berichterstatte

