

Antrag

der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Hermann Bachmaier, Peter Enders, Alfred Hartenbach, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Dr. Eckhart Pick, Margot von Renesse, Richard Schuhmann (Delitzsch), Erika Simm, Ludwig Stiegler, Dieter Wiefelspütz, Ernst Bahr, Wolfgang Behrendt, Tilo Braune, Dr. Eberhard Brecht, Christel Deichmann, Iris Follak, Katrin Fuchs (Verl), Iris Gleicke, Manfred Hampel, Christel Hanewinckel, Stephan Hilsberg, Jelena Hoffmann (Chemnitz), Ingrid Holzhüter, Wolfgang Ilte, Renate Jäger, Sabine Kaspereit, Siegrun Klemmer, Dr. Hans-Hinrich Knaape, Thomas Krüger, Dr. Uwe Küster, Konrad Kunick, Christine Kurzhals, Werner Labsch, Dr. Christine Lucyga, Winfried Mante, Dorle Marx, Christoph Matschie, Markus Meckel, Herbert Meißner, Christian Müller (Zittau), Gerhard Neumann (Gotha), Albrecht Papenroth, Renate Rennebach, Dr. Edelbert Richter, Siegfried Scheffler, Horst Schild, Dr. Emil Schnell, Gisela Schröter, Dr. Mathias Schubert, Brigitte Schulte (Hameln), Ilse Schumann, Rolf Schwanitz, Wieland Sorge, Dr. Peter Struck, Dr. Bodo Teichmann, Dr. Gerald Thalheim, Wolfgang Thierse, Siegfried Vergin, Reinhard Weis (Stendal), Gunter Weißgerber, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

Mehr Rechtssicherheit und Rechtsschutz für Nutzer von Freizeitgrundstücken in den neuen Bundesländern

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. unverzüglich eine Novelle der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEVO) zu erarbeiten und dem Bundesrat bis zum Mai 1997 zuzuleiten, in der folgende Ergänzungen bzw. Klarstellungen der bisher geltenden Nutzungsentgeltverordnung enthalten sind:
 - Die Regelung zu § 3 Abs. 1 der Verordnung für die schrittweise Erhöhung der Entgelte ist weiter zu differenzieren und im Bereich hoher Nutzungsentgelte sozialverträglicher auszugestalten. Deshalb sollte eine weitere Erhöhung bis zum Erreichen der ortsüblichen Entgelte ab einer Entgelthöhe von 1,80 DM je m² Bodenfläche im Jahr nur noch um 0,30 DM pro m² zulässig sein.
 - Um weitere Unsicherheiten über die Auslegung des Begriffes der Ortsüblichkeit der Entgelte zu vermeiden, sind die Kriterien zur Ermittlung der Ortsüblichkeit in den Verordnungstext aufzunehmen. Anhaltspunkte hierzu enthält

die Begründung der Verordnung auf S. 22 der BR-Drucksache 344/93. Es ist zu prüfen, ob die Aufnahme weiterer differenzierender Bewertungskriterien in den Verordnungstext sinnvoll ist.

- Da zur Ermittlung der Ortsüblichkeit nicht immer auf eine ausreichende Zahl von nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten vergleichbar genutzter Grundstücke zurückgegriffen werden kann, müssen Hilfsverfahren in die Verordnung eingeführt werden, die eine Ableitung der Entgelte vom Bodenwert ermöglichen (s. BR-Drucksache 344/93, S. 21).
 - Erschließungsmaßnahmen, die der Grundstücksnutzer getätigt hat, sind bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgelts angemessen zu berücksichtigen.
 - In der Verordnung ist klarzustellen, daß versäumte Erhöhungsschritte nicht zusammen mit einer anderen zulässigen Entgelterhöhung nachgeholt werden dürfen. Zwischen den einzelnen Erhöhungserklärungen muß mindestens ein Zeitraum von 12 Monaten liegen.
 - § 6 Abs. 1 der Verordnung ist dahin gehend zu präzisieren, daß die schriftliche Erklärung über die Entgelterhöhung qualifiziert begründet werden muß, z. B. durch die Benennung der Entgelte für drei vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung.
 - Für den Grundstücksnutzer ist eine einmonatige Widerspruchsfrist gegenüber einer erklärten Entgelterhöhung entsprechend der Regelung in § 8 der Verordnung festzulegen.
 - Es ist klarzustellen, daß bei Streitigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts den Grundstückseigentümer die Beweislast trifft.
 - Die Verordnung ist in § 6 Abs. 2 dahin gehend zu ändern, daß bei einem Streit über die Zulässigkeit einer Entgelterhöhung das erhöhte Entgelt erst ab dem Zeitpunkt der Einigung der Parteien bzw. einer gerichtlichen Entscheidung zu zahlen ist. Wird über die vollständige oder teilweise Entgelterhöhung eine Einigung bzw. eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt, so hat der Nutzer den bis dahin aufgelaufenen Differenzbetrag einschließlich einer Verzinsung gemäß § 246 BGB zu zahlen.
 - In § 7 der Verordnung ist zusätzlich zu regeln, wer die Kosten für die Erstellung des Gutachtens tragen muß;
2. einen Gesetzentwurf zur Ergänzung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vorzulegen, der folgende Regelungen enthält:
- Macht der Grundstückseigentümer innerhalb der Kündigungsschutzfrist seinen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgeltes geltend, so steht dem Nutzer neben seinem Recht aus § 21 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auch ein Recht auf Begrenzung des Vertragsverhältnisses auf

eine Teilfläche des Grundstücks zu, wenn das gesamte Grundstück die Regelgröße (500 m²) übersteigt und die über die Regelgröße hinausgehende Fläche abtrennbar und für den Eigentümer angemessen kleingärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken nutzbar ist.

- Kündigt der Nutzer das Vertragsverhältnis, nachdem ihm eine Erklärung über eine Entgelterhöhung nach § 6 Nutzungsentgeltverordnung zugegangen ist, so ist die Entschädigung für das Bauwerk gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz nach dem Zeitwert zu bemessen. In einem solchen Fall entfällt auch die Pflicht des Nutzers nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz, die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu tragen.

Bonn, den 20. März 1997

Hans-Joachim Hacker
Dr. Herta Däubler-Gmelin
Hermann Bachmaier
Peter Enders
Alfred Hartenbach
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)
Dr. Eckhart Pick
Margot von Renesse
Richard Schuhmann (Delitzsch)
Erika Simm
Ludwig Stiegler
Dieter Wiefelspütz
Ernst Bahr
Wolfgang Behrendt
Tilo Braune
Dr. Eberhard Brecht
Christel Deichmann
Iris Follak
Katrin Fuchs (Verl)
Iris Gleicke
Manfred Hampel
Christel Hanewinckel
Stephan Hilsberg
Jelena Hoffmann (Chemnitz)
Ingrid Holzhüter
Wolfgang Ilte
Renate Jäger
Sabine Kaspereit
Siegrun Klemmer
Dr. Hans-Hinrich Knaape
Thomas Krüger
Dr. Uwe Küster

Konrad Kunick
Christine Kurzhals
Werner Labsch
Dr. Christine Lucyga
Winfried Mante
Dorle Marx
Christoph Matschie
Markus Meckel
Herbert Meißner
Christian Müller (Zittau)
Gerhard Neumann (Gotha)
Albrecht Papenroth
Renate Rennebach
Dr. Edelbert Richter
Siegfried Scheffler
Horst Schild
Dr. Emil Schnell
Gisela Schröter
Dr. Mathias Schubert
Brigitte Schulte (Hameln)
Ilse Schumann
Rolf Schwanitz
Wieland Sorge
Dr. Peter Struck
Dr. Bodo Teichmann
Dr. Gerald Thalheim
Wolfgang Thierse
Siegfried Vergin
Reinhard Weis (Stendal)
Gunter Weißgerber
Rudolf Scharping und Fraktion

Begründung

Mit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der Nutzungsentgeltverordnung wurde für die Nutzungsverträge über Grundstücke in den neuen Bundesländern, die der Erholung und Freizeitgestaltung dienen, der Prozeß der Rechtsangleichung an das Pachtrecht des BGB eingeleitet.

Wegen der zahlenmäßigen, aber auch großen emotionalen Bedeutung, die diese Freizeitgrundstücke für die Bürgerinnen und Bürger in den neuen Bundesländern hatten und haben, kann der Anpassungsprozeß nur schrittweise und zeitlich gestreckt vollzogen werden, um sozialverträglich zu sein. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz trägt dem in erster Linie durch großzügige Kündigungsschutzfristen Rechnung, die bis ins Jahr 2015 reichen, bzw. für Nutzer, die mit Inkrafttreten des Gesetzes 60 Jahre alt waren, eine Kündigung völlig ausschließen.

Die Nutzungsentgeltverordnung sieht eine schrittweise Anpassung der zu zahlenden Entgelte an die ortsübliche, im freien Grundstücksverkehr für vergleichbar genutzte Grundstücke erzielbare Pacht vor. Angesichts der meist sehr niedrigen Nutzungsentgelte, die beim Abschluß der Nutzungsverträge vereinbart worden waren, spielt das Kriterium der Sozialverträglichkeit bei den von der Verordnung zugelassenen Erhöhungsschritten eine besonders wichtige Rolle. Nicht zuletzt deshalb hat der Bundesrat gegenüber dem ursprünglichen Verordnungsentwurf der Bundesregierung durchgesetzt, daß im Jahre 1996 eine Erhöhung der Nutzungsentgelte nicht vorgenommen werden durfte, um dem Gesetzgeber Gelegenheit zu geben, die bisherige Entwicklung der Entgelte vor dem Hintergrund der Entwicklung der Einkommensverhältnisse sowie der Lebenshaltungskosten in den neuen Bundesländern zu überprüfen und ggf. durch Änderung der Verordnung auf nicht vorhersehbare Entwicklungen zu reagieren.

Aber auch im Zusammenhang mit der Anwendung der Verordnung aufgetretene Schwierigkeiten und Auslegungsprobleme sollten rechtzeitig vor der nächsten möglichen Erhöhung der Nutzungsentgelte zum 1. November 1997 beseitigt werden, um unnötige Konflikte zwischen Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern zu verhindern. Es hat sich nämlich gezeigt, daß die Verordnung in ihrer bisher geltenden Fassung lückenhaft und unpräzise ist und deshalb Anlaß für vielerlei Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien gibt. Sie führt damit zur Rechtsunsicherheit und Resignation insbesondere bei den Grundstücksnutzern, die sich gegenüber den oft finanzkräftigeren und durchsetzungsfähigeren Eigentümern benachteiligt fühlen. Schlagworte wie „Vertreibung“ und „Enteignung“ mögen zwar übertrieben sein und der Rechtswirklichkeit nicht standhalten, sie kennzeichnen aber die Stimmung, die bei vielen Grundstücksnutzern vorhanden ist und die sich auch aus konkreten Erfahrungen mit dem Verhalten mancher Grundstückseigentümer speist.

Es ist deshalb erforderlich, vor dem Hintergrund der bisher gewonnenen Erfahrungen die Nutzungsentgeltverordnung zu ergänzen, zu präzisieren bzw. notwendige Klarstellungen vorzunehmen und auch im Schuldrechtsanpassungsgesetz einige

Korrekturen bei Regelungen vorzunehmen, die die Nutzer unangemessen benachteiligen.

1. Zur Nutzungsentgeltverordnung:

- Die zulässigen Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke werden nach der derzeitigen Fassung der Nutzungsentgeltverordnung ab 1. November 1997 die Höhe von mindestens 1,80 DM pro m² Bodenfläche im Jahr erreicht haben, ab 1. November 1998 die Höhe von 2,40 DM. Auch wenn man davon ausgeht, daß in vielen Fällen der ortsübliche Vergleichszins schon vorher erreicht worden ist, die demnächst mögliche Nutzungsentgelterhöhung zum 1. November 1997 also nicht zum Tragen kommt, wird die weitere Erhöhung der Pachtzinsen viele Nutzer in Gebieten mit einem hohen Pachtzinsniveau vor finanziell unlösbare Probleme stellen. Die ab 1. November 1997 in der Nutzungsentgeltverordnung vorgesehene lineare Steigerungsmöglichkeit für baulich genutzte Grundstücke um mindestens 0,60 DM pro m² im Jahr führt relativ schnell an den Punkt, bei dem ein marktwirtschaftlicher Pachtpreis erreicht ist, sie steht aber in keinem Verhältnis zu der allgemeinen Einkommensentwicklung in den letzten Jahren. Ab einer Pacht von 1,80 DM pro m² im Jahr kann dem Grundstückseigentümer zugemutet werden, eine weitere Anpassung der Nutzungsentgelte bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichspacht in einem länger gestreckten Zeitraum hinzunehmen. Auch wenn man berücksichtigt, daß der Eigentümer von dem erzielten Pachtzins Steuern und Abgaben sowie ggf. Erschließungskosten zu tragen hat, dürften ihm mit Erreichen der Grenze von 1,80 DM jedenfalls keine Verluste aus seinem Eigentum mehr erwachsen. Eine jährliche Steigerungsrate um 0,30 DM pro m² nach 1997 ist deshalb angemessener und sozialverträglicher als die bisherige Regelung.
- Es hat sich bei der Anwendung der Verordnung gezeigt, daß der Begriff der „Ortsüblichkeit“ ohne weitere erläuternde Kriterien zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit sowohl bei den Eigentümern und den Nutzern wie auch bei den Gutachterausschüssen geführt hat. Zwar gibt die Begründung der Verordnung einige Hinweise darauf, wie die Ortsüblichkeit zu ermitteln ist, da sie aber teilweise unbekannt ist und teilweise auch ignoriert wird, haben sich unterschiedliche Methoden zur Ermittlung der Ortsüblichkeit herausgebildet. Um einheitliche Bewertungsmaßstäbe zu erreichen und damit auch zu gerechten Ergebnissen zu kommen, ist es erforderlich, im Verordnungstext jedenfalls die wichtigsten Kriterien für die Konkretisierung des Begriffes „Ortsüblichkeit“ aufzuzählen.
- Entgegen den ursprünglichen Erwartungen des Verordnungsgebers ist es seit Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung nur in geringem Maße zu Neuverpachtungen gekommen, die eine ausreichende Vergleichsbasis für die Ermittlung der ortsüblichen Entgelte abgeben konnten.

Insbesondere die Gutachterausschüsse benutzen bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte Hilfsverfahren auf der Grundlage der Ableitung vom jeweiligen Bodenwert. Dabei werden die unterschiedlichsten Methoden angewandt, die naturgemäß auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Teilweise wird vom Bodenwert für die tatsächliche Nutzung ausgegangen, wobei der Zinssatz entweder festliegt oder nach bestimmten Merkmalen variiert, teilweise wird ein abgeminderter Bodenwert, teilweise ein fiktiver Bodenwert zugrunde gelegt, teilweise orientiert man sich am Bodenrichtwert. Der Verordnungstext selbst enthält keine Hinweise auf die Zulässigkeit dieser Verfahren, was ihre Akzeptanz bei den beteiligten Parteien oft auch mindert. Allerdings liefert die Begründung der Bundesregierung zu § 3 Nutzungsentgeltverordnung einige Anhaltspunkte für die mögliche Ableitung vom Bodenwert bei bebauten Grundstücken: Es wird Bezug genommen auf den ortsüblichen Erbbauzins für vergleichbar genutzte Grundstücke. Auch diese Bewertungsmethode wird von einigen Gutachterausschüssen angewandt, teilweise mit einem gewissen prozentualen Abschlag.

Angesichts der Bedeutung, die die benutzten Hilfsverfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes immer noch haben, erscheint es angezeigt, diejenigen Verfahren im Verordnungstext zu benennen und damit zu legitimieren, die zu einem möglichst wirklichkeitsnahen und gerechten Ergebnis führen.

- Die Verordnung differenziert zwischen Nutzungsentgelten für baulich genutzte Grundstücke und solche ohne Baulichkeiten. Keine Rolle spielt in diesem Zusammenhang, ob die Baulichkeit vom Nutzer errichtet wurde, ob er also aus einem unbebauten ein bebautes Grundstück gemacht hat oder ob der Nutzer die Baulichkeit bereits übernommen hatte. Diese Regelung ist vielfach als ungerecht kritisiert worden. Sie läßt sich allenfalls dadurch rechtfertigen, daß die Bebauung eines Grundstückes erhebliche Folgekosten für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen in der Regel beim Grundstückseigentümer ausgelöst hat, für die ein angemessener Ausgleich zu schaffen war. Hat der Nutzer hingegen die Kosten für die Erschließung des Grundstücks selber getragen und damit auch den Wertzuwachs des Grundstücks bewirkt, so erscheint es höchst ungerecht, ihn zusätzlich noch mit den erhöhten Nutzungsentgelten zu belasten. Für eine solche Fallkonstellation ist es erforderlich, das Nutzungsentgelt abzusenken und dem für unbebaute Grundstücke anzunähern.
- Es besteht Unsicherheit darüber, ob ein Grundstückseigentümer, der eine oder mehrere zum 1. November 1993, 1. November 1994 bzw. 1. November 1995 zulässige Entgelterhöhungen versäumt hat, diese zusammen mit einer späteren Erhöhungsforderung geltend machen darf. Der Text der Verordnung enthält hierzu keine Regelung. In der

Begründung wird aber ausdrücklich auf die Sozialverträglichkeit der Stufung bei der Anhebung der Nutzungsentgelte abgehoben (BR-Drucksache 344/93, S. 11). Es widerspräche dem Gedanken der Sozialverträglichkeit allerdings, wenn zugelassen würde, daß Grundstückseigentümer, die die möglichen Erhöhungsschritte zunächst nicht vollzogen haben, dies zu einem Zeitpunkt und in einem Schritt nachholen dürften. Deshalb ist eine Klarstellung dahin gehend erforderlich, daß die einzelnen Erhöhungen unabhängig von den in § 1 Abs. 1 genannten Terminen nur in Jahresabständen vorgenommen werden dürfen.

- Nutzer klagen vielfach darüber, daß sie von den Grundstückseigentümern mit Erklärungen über eine Nutzungsentgelterhöhung konfrontiert werden, ohne daß diese im übrigen begründet sind, z. B. durch einen Hinweis auf die Höhe der ortsüblichen Entgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke. Die Nutzer können die Berechtigung der geforderten Entgelterhöhung deshalb meist nicht nachvollziehen und akzeptieren oft überhöhte Entgelte, weil sie Rechtsstreitigkeiten und befürchtete Folgekosten vermeiden wollen. Die Verordnung sieht einen Begründungszwang bei Entgelterhöhungen nicht vor. Um ungerechtfertigte Entgelterhöhungen zu verhindern und den Nutzern die Möglichkeit einer Überprüfung der Erhöhungserklärung zu ermöglichen, ist die Einführung einer Begründungspflicht, vergleichbar der im Mietrecht, erforderlich.
- Als weitere Maßnahme zum Schutz der Nutzer vor ungerechtfertigten Erhöhungsforderungen seitens der Grundstückseigentümer ist eine Beweisregelung für den Fall zu treffen, daß über die Höhe des Nutzungsentgeltes ein Rechtsstreit geführt werden muß. Auch hier sollte klargestellt werden, daß den die Entgelterhöhung fordernden Grundstückseigentümer die Beweislast trifft.
- Die Verordnung enthält keine Regelung darüber, wie der Nutzer sich gegen tatsächlich oder vermeintlich nicht gerechtfertigte Erhöhungsforderungen wehren kann. Im Interesse der Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer und Nutzer ist es deshalb dringend erforderlich, dem Nutzer eine Widerspruchsfrist einzuräumen, damit Streitigkeiten über Erhöhungsforderungen rasch geklärt werden können. Die vorgeschlagene Einmonatsfrist korrespondiert mit der Kündigungsfrist des Nutzers in § 8 der Verordnung.
- § 6 Abs. 2 der Verordnung legt fest, daß allein die Erklärung über die Entgelterhöhung die Zahlungspflicht des Nutzers auslöst. Erweist sich die geforderte Nutzungsentgelterhöhung später – durch Einholung eines Gutachtens oder durch gerichtliche Entscheidung – als ungerechtfertigt, so können für den Nutzer in der Zwischenzeit bereits Folgen eingetreten sein, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können, z. B. die Notwendigkeit einer Unterverpachtung. Im Extremfall kann es dazu kommen, daß der Nutzer

den Pachtvertrag kündigen muß, weil er bis zu einer gerichtlichen Entscheidung nicht in der Lage ist, den erhöhten Pachtzins zu bezahlen. Um solche nicht erwünschten Folgen einer unrechtmäßigen Pachtzinserhöhung zu verhindern, ist eine Regelung erforderlich, die den Nutzer zumindest bis zur Klärung der strittigen Pachtzinsfrage schützt, ihn jedoch nicht der Verpflichtung enthebt, bei zu Recht geforderter Nutzungsentgelterhöhung den dann aufgelaufenen Differenzbetrag ab Wirksamwerden der Erhöhungserklärung nachzuzahlen.

Um andererseits beim Grundstückseigentümer keinen Schaden infolge eines Widerspruchs zu einer Erhöhungserklärung entstehen zu lassen, ist klarzustellen, daß ihm ein Anspruch auf Verzugszinsen zusteht, auch wenn die Streitigkeit nicht durch die Inanspruchnahme der Gerichte, sondern auf anderem Wege geklärt wird. Dies soll auch verhindern, daß Nutzer leichtfertig oder um Zeit zu gewinnen auch offensichtlich begründeten Erhöhungserklärungen widersprechen.

- Nach § 7 der Verordnung hat auf Antrag einer Vertragspartei der zuständige Gutachterausschuß ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten. Die Verordnung trifft aber keine Kostenregelung. Aus Unsicherheit darüber, wer die Gutachterkosten zu tragen hat, wurde in der Vergangenheit relativ wenig Gebrauch von dieser Vorschrift gemacht. Es erscheint auch ungerecht, daß ausschließlich der Auftraggeber die Kosten für das Gutachten zu tragen hat, unabhängig davon, in welchem Umfang es ihm Recht gibt. Die Einführung einer Kostenregelung dürfte die Inanspruchnahme der Gutachterausschüsse fördern und zu gerechten Kostenfolgen führen.

2. Zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

- Nutzungsentgelterhöhungen treffen Nutzer von Grundstücken, die die Regelgröße von 500 m² übersteigen, besonders hart. Um zu verhindern, daß in diesen Fällen die Nutzung entweder durch Kündigung oder durch vollständige Unterverpachtung (wenn eine lediglich teilweise Unterverpachtung nicht möglich ist) aufgegeben werden muß, sollte im Gesetz eine Regelung eingefügt werden, die sich an dem Grundgedanken des § 26 Abs. 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz orientiert. Danach kann der Nutzer eines übergroßen Grundstücks verlangen, daß die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis erstreckt, abweichend vom Umfang des Nutzungsrechts bestimmt wird. Dies gilt dann, wenn eine über die Regelgröße von 500 m² hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar oder eine über die Größe von 1 000 m² hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.
- Nach § 12 Abs. 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz ist die Entschädigung für ein auf dem Grundstück errichtetes Bauwerk nach dem Zeitwert des Bauwerkes zu bemessen, wenn das Vertragsverhältnis durch den Grundstücks-

eigentümer gekündigt wird. Bei Kündigung durch den Nutzer kann dieser lediglich eine Entschädigung in Höhe der Werterhöhung des Grundstücks verlangen (Absatz 3).

Kündigt der Nutzer den Vertrag, so hat er außerdem die hälftigen Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu tragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2).

Diese Bestimmung berücksichtigt nicht die Fälle, in denen der Nutzer das Vertragsverhältnis nicht aus freien Stücken kündigt, sondern weil er nach einer erfolgten Nutzungsentgelterhöhung aus finanziellen Gründen dazu gezwungen wird. In diesen Fällen, in denen der Grundstückseigentümer den Anlaß für die Kündigung des Nutzungsvertrages durch den Nutzer gegeben hat, ist es aus sozialen Gründen nicht zu rechtfertigen, den Nutzer finanziell stärker zu belasten als bei einer Kündigung seitens des Eigentümers. Auch Gerechtigkeitsgründe sprechen für die vorgeschlagene Regelung, denn in den Fällen des § 21 Abs. 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz greifen auch die für den Nutzer günstigeren Regelungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 und des § 15, obwohl die Fallgestaltung ähnlich ist: Der Unterschied besteht lediglich darin, daß der finanziell überforderte Nutzer nicht kündigt, sondern dem Eigentümer die Unterverpachtung des Grundstücks anbietet, die dieser wiederum ablehnt und dem Nutzer kündigt. Für den Nutzer ist die Ausgangssituation – Unvermögen, das erhöhte Nutzungsentgelt zu zahlen – und das Ergebnis – Kündigung des Pachtvertrages – in beiden Fallgestaltungen die gleiche. Nur der Weg dorthin ist unterschiedlich. Darauf darf es aber bei den Rechtsfolgen im Hinblick auf die §§ 12 und 15 nicht ankommen. Eine Gleichbehandlung der Nutzer in beiden Fällen ist daher geboten.

