

## **Antrag**

**der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS**

### **Begrenzung des Anstiegs der Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke in Ostdeutschland auf ein sozial erträgliches Maß**

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, unverzüglich eine Novelle der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEVO) zu erarbeiten und dem Bundesrat im Juni 1997 zuzuleiten, in der der bisherige § 3 Abs. 1 Nr. 4 NutzEVO dahin gehend geändert wird, daß ab 1. November 1997 Erhöhungen des Nutzungsentgelts (nur noch) in dem Maße zulässig sind, in dem die Bundesregierung den aktuellen Rentenwert (Ost) gemäß § 68 SGB VI zum jeweiligen 1. Juli des Jahres angepaßt hat.

Bonn, den 23. April 1997

**Dr. Uwe-Jens Heuer**  
**Klaus-Jürgen Warnick**  
**Dr. Gregor Gysi und Gruppe**

### **Begründung**

§ 3 Abs. 1 Nr. 4 der gegenwärtig geltenden Nutzungsentgeltverordnung sieht vor, daß das Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke am 1. November 1997 erneut drastisch gesteigert werden kann. Eingaben von Verbänden und Einzelpersonen an den Rechtsausschuß zeigen, daß dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. Die Vertreibung von Nutzerinnen und Nutzern aus ihren Wochenend-, Freizeit- und Erholungsgrundstücken ist in vollem Gange. Es wachsen Unruhe, Angst und Verzweiflung bei den Betroffenen. Der Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) informierte: „Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung verfügten 2,6 Millionen Haushalte im Beitrittsgebiet über ein Wochenendgrundstück und 785 000 Haushalte über einen Kleingarten. Nach sechs Jahren Einheit haben nur noch 1,9 Millionen Haushalte ein Wochenendgrundstück. Die meisten der 700 000

Familien, die aufgegeben haben, taten dies aus finanziellen Gründen. Bei der nächsten Erhöhung des Nutzungsentgelts im Herbst 1997 werden nach Erhebungen des VDBG weitere 40 % aufgegeben“. Eine unverzügliche sozialverträgliche Novellierung der Nutzungsentgeltverordnung ist geboten.

Die bisher zur Überführung des Rechts der zu Erholungszwecken genutzten Grundstücke in das Recht des BGB erlassenen Rechtsvorschriften wollten die Interessen von Nutzerinnen und Nutzern an der weiteren Nutzung ihrer Grundstücke einerseits und von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern an der schrittweisen Annäherung an eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Immobilieneigentums andererseits miteinander vereinbaren. Die weitere Nutzung durch die bisherigen Besitzerinnen und Besitzer wurde vor allem durch langfristige Einschränkungen der Kündigungsmöglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer sichergestellt. Die angemessene wirtschaftliche Verwertung der Immobilien sollte durch die stufenweise Anhebung der Nutzungsentgelte bis zur ortsüblichen Höhe entsprechend den Vorgaben von § 3 NutzEVO herbeigeführt werden.

Die bisher in diesem Zusammenhang erlassenen Rechtsvorschriften (Artikel 232 § 4 Abs. 2 EGBGB; § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG und § 3 NutzEVO) hatten mit zwei Entwicklungen gerechnet: erstens mit einer zügigen Herausbildung der Ortsüblichkeit der Nutzungsentgelte bei Erholungsgrundstücken nach vernünftigen und abgesicherten Kriterien, vor allem durch eine hinreichend große Zahl von Neuabschlüssen entsprechender Pachtverträge; zweitens mit einer Einkommensentwicklung, die es den bisherigen Nutzerinnen und Nutzern ermöglichen würde, die Verwertungsinteressen der Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Zahlung höherer Entgelte zu bedienen, ohne dabei zur Aufgabe der Nutzungsverhältnisse aus finanziellen Gründen gezwungen zu werden. Beide Entwicklungen sind so nicht eingetreten.

In den 700 000 Fällen, in denen seit 1990 die bisherigen Nutzerinnen und Nutzer ihr Erholungsgrundstück aufgegeben haben, wurden die Grundstücke – vor allem im Einzugsbereich der großen Städte – überwiegend in Bauland umgewandelt, so daß sich eine Ortsüblichkeit der Entgelte bei vergleichbarer Nutzung nicht herausbilden konnte. Die zur Feststellung der Ortsüblichkeit angewandten Verfahren und Methoden haben sich als unbrauchbar erwiesen. Faktisch wird es in absehbarer Zeit – zumindest im Umkreis der großen Städte – nicht möglich sein, ortsübliche Entgelte einigermaßen sicher festzustellen.

Die Nutzerinnen und Nutzer sind überwiegend Menschen in der zweiten Hälfte ihres Lebens, die zu einem großen Teil aus dem Erwerbsleben verdrängt wurden und deren Einkommen stagniert. Weitere drastische Erhöhungen der Entgelte können sie in der Regel nicht verkraften. Sie müssen ihre Grundstücke, in die sie viel Arbeit und Geld investiert haben, aus finanziellen Gründen aufgeben und verlieren dadurch einen wesentlichen Teil ihrer meist seit Jahrzehnten gesicherten Lebensqualität.

Die Voraussetzungen einer gerechten Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung sind also nicht gegeben. Unter diesen Um-

ständen müssen die Interessen der Grundstücksnutzerinnen und -nutzer einerseits und der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer andererseits neu gegeneinander abgewogen werden. Der Schutz der Nutzerinnen und Nutzer muß dabei Vorrang genießen. Sie sind in aller Regel ökonomisch erheblich schwächer als die Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie verdienen in dem begrenzten Zeitraum bis zum Auslaufen der Kündigungsschutzfristen eine besondere Fürsorge des Gesetzgebers. Eine weitere Steigerung der Nutzungsentgelte über den jetzt erreichten Stand von 1,20 bis 1,60 DM/m<sup>2</sup> im Jahr hinaus wäre ungerecht und sozial unverträglich. Sie würde den mit den §§ 7 und 23 SchuldRAnpG angestrebten Schutzzweck für einen großen Teil der Nutzerinnen und Nutzer aushebeln.

Die Notwendigkeit einer Nutzungsentgelterhöhung im Interesse der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer wird nicht verkannt. Es wird jedoch eine Abkoppelung der Nutzungsentgelterhöhung von starren Steigerungssätzen und von der ohnehin schwer feststellbaren Ortsüblichkeit vorgeschlagen. Die Erhöhung der Nutzungsentgelte soll an die Entwicklung des aktuellen Rentenwerts (Ost) gebunden werden. Eine solche Lösung entspricht der sozialen Wirklichkeit der meisten Nutzerinnen und Nutzer von Erholungsgrundstücken, die von Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Vorruhestandsgeld oder Altersrente leben. Sie ist einfach und verständlich und erfordert minimale Kosten und wenig Verwaltungsaufwand.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern ist eine solche Lösung durchaus zuzumuten. Bei den jetzigen Nutzungsentgelten von 1,20 bis 1,60 DM/m<sup>2</sup> im Jahr erreichen die Einnahmen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer eine Höhe, die es ihnen mindestens ermöglicht, die öffentlichen Lasten aus diesen Einnahmen zu tragen. Die Bindung der Nutzungsentgelterhöhung an die reale Einkommensentwicklung der Nutzerinnen und Nutzer verschafft den Eigentümerinnen und Eigentümern die Garantie, daß ihre Einkommen wachsen.

