

## **Gesetzentwurf**

### **der Fraktion DIE LINKE.**

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

### **A. Problem**

Mit Auslaufen der Investitionsschutzfrist zum 31. Dezember 2006 verlieren die Nutzerinnen und Nutzer von nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichteten Garagen auf von ihnen gepachteten Grundstücken ihr Eigentum, da dieses im Falle einer Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstück folgt, wesentlicher Bestandteil desselben wird und somit ins Eigentum des Grundstückseigentümers fällt.

Entsprechendes gilt für die Wochenendhäuser, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen ab 1. Januar 2023.

Eine wertausgleichende Entschädigung ist für den Fall des Vertragsendes nicht mehr vorgesehen.

### **B. Lösung**

Anknüpfung von Entschädigungsleistungen an den Zeitwert der Bauwerke.

### **C. Alternativen**

Keine

### **D. Kosten**

#### 1. Haushaltsausgaben

Kosten entstehen keine, da mit Entschädigungsleistung sich der Vermögenshaushalt der betroffenen Kommunen entsprechend erhöht.

#### 2. Vollzugaufwand

Keine Kosten.

### **E. Sonstige Kosten**

Die Privatwirtschaft wird ebenso wie die Kommunen nicht mit Kosten belastet, da der Gegenwert in das entsprechende Vermögen einfließt.

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580), wird wie folgt geändert:

1. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses für ent-

sprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtete Bauwerke, Grundstückseinrichtungen sowie Anpflanzungen eine Entschädigung nach dem Zeitwert im Zeitpunkt der Rückgabe zu leisten.“

b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben und die Absätze 4 und 5 werden die Absätze 2 und 3.

2. § 27 wird aufgehoben.

### Artikel 2

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

## Begründung

### I. Allgemeiner Teil

#### Gegenwärtige Regelung

Nach den Regelungen des Einigungsvertrages blieben die Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern zunächst auf der Grundlage des ZGB der Deutschen Demokratischen Republik bestehen.

Mit dem Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580) sollten die Nutzungsverhältnisse bundesdeutschem Recht angepasst werden.

Die Entschädigungsregelungen der §§ 12 und 27 SchuldRAnpG beruhen auf dem Grundgedanken, dass der Nutzer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses für seine in der Regel erheblichen finanziellen und arbeitsmäßigen Investitionen während der Dauer der Nutzung des Erholungsgrundstückes (Erschließung der häufig verwilderten oder verwahrlosten Bodenfläche, Anlage von Einrichtungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung, Errichtung eines Bungalows bzw. einer Garage und anderer Baulichkeiten, Anpflanzungen und langjährige Pflege des Grundstücks) und die daraus resultierende Wertsteigerung des Grundstücks durch dessen Eigentümer zu entschädigen ist.

Nach der derzeitigen Bestimmung des § 11 i. V. m. § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG geht das Eigentum der Grundstücksnutzer an den ihnen gehörenden Baulichkeiten mit der Beendigung des Nutzungsverhältnisses – ab dem Jahr 2007 bei Garagen und spätestens ab dem Jahr 2023 bei Wochenendhäusern – auf den Grundstückseigentümer über, ohne dass dem bisherigen Eigentümer des Bauwerks infolge des § 12 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG in diesen Fällen eine Entschädigung nach dem Zeitwert für diesen Eigentumsverlust zu leisten ist.

In Anbetracht des im Falle der Garageneigentümer bereits zum Ende des Jahres 2006 auslaufenden relativen Schutzes vor der Kündigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse bedarf es dringend einer zeitnahen Änderung bzw. der Einführung neuer Rechtsinstrumente in das Schuldrechtsanpassungsgesetz, um einen nachhaltigen Ausgleich grundrechtlich nach Artikel 14 des Grundgesetzes geschützter Rechtspositionen zwischen allen Beteiligten zu sichern und einen wirksamen Schutz vor neuerlichen entschädigungslosen Enteignungen der im Geltungsbereich des Rechts der Deutschen Demokratischen Republik erworbenen Eigentümerrrechte zu erzielen.

Nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG gehen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sämtliche durch den Nutzer geschaffenen Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen (§ 5 SchuldRAnpG) in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Der durch die Investitionstätigkeit des Nutzers begründete Wertzuwachs des Grundstücks fällt bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses also vollständig dem Bodeneigentümer zu. Aus diesem Grunde müsste der Bodeneigentümer dem

Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses auch für den Zeitwert der Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen Entschädigung leisten.

Das gegenwärtige Schuldrechtsanpassungsgesetz (§ 12 Abs. 2 und 3) macht in der Entschädigungsfrage jedoch einen Unterschied zwischen der Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Kündigung des Nutzers oder durch Kündigung des Grundstückseigentümers. Während der Nutzer bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer „nach dem Zeitwert des Bauwerkes im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks“ zu entschädigen ist (§ 12 Abs. 2 SchuldRAnpG), kann der Nutzer bei eigener Kündigung eine Entschädigung nur verlangen, „soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist“ (§ 12 Abs. 3 SchuldRAnpG).

### II. Besonderer Teil

Die ungünstigere Entschädigungsregelung für den Nutzer im Falle eigener Kündigung ist nicht gerechtfertigt. Diese Regelung stand von Anfang an im Widerspruch zu dem Grundgedanken des Investitionsschutzes, weil dem Bodeneigentümer die von dem Nutzer geschaffene Wertsteigerung des Grundstücks bei Beendigung des Vertragsverhältnisses unabhängig davon zufällt, wer die Kündigung ausspricht. Mit weiterem Zeitablauf wirkt sich diese Regelung jedoch immer stärker zu Ungunsten der Nutzer aus, denn in verstärktem Maße sind Nutzer gezwungen, ihr Vertragsverhältnis wegen Alters, Krankheit, Gebrechlichkeit oder aus finanziellen Gründen vor Ablauf der Investitionsschutzfrist zu kündigen. Das hat zur Folge, dass ihnen nach der jetzigen Regelung nur eine Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG zusteht.

Der Wert der Baulichkeiten und Anpflanzungen fließt gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG also dem Bodeneigentümer zu, obwohl dieser an der Wertschöpfung nicht beteiligt war.

Mit der in dem jetzigen § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG vorgesehenen Entschädigung des Nutzers entsprechend der durch seine Investitionen eingetretenen Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks wird der tatsächliche Wertzuwachs für den Bodeneigentümer nicht oder zumindest nicht ausreichend erfasst. Denn dieser Wert kommt in erster Linie nicht in der Erhöhung des Verkehrswerts, sondern in der Zunahme des Gebrauchswerts des Grundstücks zum Ausdruck. Deshalb spielt der Verkehrswertzuwachs des Grundstücks in der Praxis meistens auch keine Rolle, weil der Eigentümer nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses vielfach überhaupt nicht verkauft, sondern es anderweitig vermietet, verpachtet oder selbst nutzt. In diesen Fällen bilden die Investitionsleistungen des bisherigen Nutzers dafür die entscheidenden Voraussetzungen. Befindet sich das Grundstück gar in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder im Außenbereich, was bei Bungalows und Gartenlauben häufig der Fall ist, würde es ohne die Investitionen des Nutzers seinen Erholungscharakter gänzlich verlieren und der Eigentümer könnte es in der Regel weder weiter vermieten noch selbst nutzen und hätte auch kaum Aussicht, es zu verkaufen, weil in einem solchen Gebiet eine neue Bebauung nicht zulässig ist.

Gegen das Kriterium der Erhöhung des Verkehrswerts des Grundstücks als Maßstab für Entschädigungen des Nutzers bei eigener Kündigung spricht schließlich, dass sich der Wertzuwachs eines Grundstücks nicht unterschiedlich danach orientieren kann, durch welchen der Vertragspartner das Vertragsverhältnis gekündigt wird. Genau dies geschieht aber nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG.

Aus diesem Grunde soll die Entschädigung des Nutzers für von ihm auf dem Mietgrundstück erbrachte Investitionsleistungen unabhängig davon, wer die Kündigung ausspricht, einheitlich nach dem Zeitwert der Bauwerke und Anpflanzungen im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks bemessen werden. Zu diesem Zweck soll § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG entsprechend geändert und § 12 Abs. 2 und 3 SchuldRAnpG ersatzlos gestrichen werden.

Zur Aufrechterhaltung beider Ausnahmebestände bestehen keine Gründe. Ein vertragswidriges Verhalten des Nutzers darf dem Eigentümer lediglich die Beendigung des Nutzungsverhältnisses, nicht aber die Enteignung des Nutzers ermöglichen. Ebenso wenig darf die Entschädigungsverpflichtung des Eigentümers allein durch formalen Ablauf einer bestimmten Frist erlöschen, wenn der Wert der vom Nutzer geschaffenen Bauwerke und Anpflanzungen zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks vollständig oder teilweise fortbesteht.

Da es sich bei Garagen durchweg um stabile, langlebige Baulichkeiten handelt, bedeutet eine derartig radikale Verkürzung der Investitionsschutzfrist für diese Bauwerke einerseits eine ganz und gar unvertretbare entschädigungslose Enteignung der Nutzer und andererseits eine völlig ungerechtfertigte Zuordnung und „Schenkung“ im fremden Eigentum befindlicher bedeutender Sachwerte an die Grundstückseigentümer.