

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz

Ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer

Vorwort

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands wurde die Rechtspolitik vor eine historisch einmalige Aufgabe gestellt. Im Interesse der Betroffenen musste schnell eine gerechte gesetzgeberische Lösung der offenen Eigentums- und Vermögensfragen gefunden werden. Es galt, das unübersichtliche Erbe eines sozialistischen Staats- und Gesellschaftssystems im Bereich von Grund und Boden in eine soziale Marktwirtschaft und ihre Rechtsordnung zu überführen. Dies ist mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, das am 1. Oktober 1994 in Kraft getreten ist, und dem am 1. Januar 1995 in Kraft getretenen Schuldrechtsanpassungsgesetz geschehen.

Der Einigungsvertrag konnte die Fülle schwieriger rechtlicher Einzelprobleme nicht abschließend erfassen und bewältigen. Er hat aber zunächst die in der ehemaligen DDR vorgefundenen Nutzungsverhältnisse im Interesse der Nutzer in den neuen Bundesländern erhalten und gleichzeitig dem Gesetzgeber den Auftrag erteilt, sie an die für alle Bürger im wiedervereinigten Deutschland geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

Der Gesetzgeber hatte nun die Aufgabe, nicht nur das Recht in Deutschland zu vereinheitlichen, sondern vor allem auch Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten zu erhalten oder herzustellen. Zwischen den gegensätzlichen Interessen der Nutzer und Grundstückseigentümer war ein sozialverträglicher gesetzlicher Ausgleich herbeizuführen. Ich bin überzeugt, dass dieses Ziel mit dem Sachenrechtsbereinigungs- und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz erreicht worden ist.

Die in den neuen Ländern vorgefundenen Rechte und die vom Staat gewährten, rechtlich aber nicht abgesicherten Befugnisse zur Nutzung von Grundstücken beruhten auf einer sozialistischen Rechts- und Wirtschaftsordnung, die staatlich gelenkt war und den einzelnen Nutzern oder Grundstückseigentümern wenig oder gar keinen Raum für eine eigene Gestaltung ihrer Rechtsverhältnisse ließ. Dagegen sind die Rechte an Grundstücken in einer sozialen Marktwirtschaft in erster Linie durch Vereinbarungen zwischen den beteiligten Nutzern und Grundstückseigentümern bestimmt. Deshalb führten das Sachenrechtsbereinigungs- und das Schuldrechtsanpassungsgesetz zunächst zu tiefgreifenden Veränderungen des in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung weiter geltenden, noch aus der ehemaligen DDR stammenden Rechts zur Nutzung von Grundstücken in den neuen Ländern. Schon heute, knapp zehn Jahre nach ihrem Inkrafttreten, ist aber offensichtlich, dass beide Gesetze ihr Ziel erreicht haben. Sie garantieren eine einheitliche gemeinsame Ordnung des Bodenrechts, die in einem wiedervereinigten Deutschland ohne Alternative ist.

Die Regelungen im Sachenrechtsbereinigungsgesetz und im Schuldrechtsanpassungsgesetz führen zu unterschiedlichen Ergebnissen für Eigentümer und Nutzer. Dies entspricht der in der DDR praktizierten Rechtslage und der unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung der verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechte. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz betrifft vor allem den Bau oder Erwerb eines Eigenheimes. Es sieht für die auf fremden Grundstücken stehenden Eigenheime vor, dass der Nutzer nach seiner Wahl entweder die Bestellung eines auf 90 Jahre befristeten Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks vom Grundstückseigentümer verlangen kann. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz dagegen ist insbesondere anwendbar auf Nutzungsverträge zur Erholung, aufgrund derer der Nutzer auf fremden Grundstücken eine sog. Baulichkeit (Datsche, Garage usw.) errichten konnte. Diese Nutzungsverträge werden durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz in Miet- und Pachtverträge umgewandelt. Es handelt sich hier also um Übergangsrecht.

Gegenstand dieser Broschüre sind nur das Schuldrechtsanpassungsgesetz und die Nutzungsentgeltverordnung. Der Gesetzgeber musste hier die naturgemäß sehr unterschiedli-

chen Interessen von Eigentümern und Nutzern in einen gerechten Ausgleich bringen. Die „Datsche“ bedeutete für viele DDR-Bürger ein wichtiges „Stück Freiheit“. In vielen Fällen haben sie die Grundstücke mit großer Mühe erst nutzbar gemacht. Hinzu kam das Vertrauen auf die faktische Unkündbarkeit der Nutzungsverträge. Auf der anderen Seite standen die legitimen Interessen der Eigentümer, denen der Gesetzgeber gleichfalls Rechnung tragen musste. Viele Eigentümer wollen ihr Grundstück über kurz oder lang wieder selbst nutzen oder jedenfalls ein kostendeckendes Nutzungsentgelt dafür erhalten. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz von 1994 löst diesen Interessenkonflikt mit Hilfe eines sehr weitgehenden Kündigungsschutzes, einer Begrenzung der Nutzungsentgelte und einer differenzierten Regelung über die Entschädigung bei Vertragsbeendigung. Diesen gesetzlich festgelegten Nutzerschutz hat das Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung vom 14. Juli 1999 im Großen und Ganzen für verfassungsgemäß erklärt. Zugleich hat das Gericht aber deutlich gemacht, dass die berechtigten Interessen der Eigentümer in einigen Punkten nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Das Gericht hat den Gesetzgeber deshalb aufgefordert, für eine angemessene Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten zu sorgen und ein Teilflächenkündigungsrecht für Eigentümer großer Grundstücke zu schaffen. Der Deutsche Bundestag hat diese Vorgaben mit dem Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes umgesetzt und dabei die besonderen Belange der Nutzer so weit wie möglich berücksichtigt. Das Änderungsgesetz ist am 1. Juni 2002 in Kraft getreten.

Ziel dieser Broschüre ist es, alle von den Regelungen betroffenen Eigentümer und Nutzer in einer allgemein verständlichen Form über die wesentlichen Inhalte des Schuldrechtsanpassungsgesetzes in seiner aktuellen Fassung zu informieren. Damit soll zum einen eine Hilfestellung für die in der Praxis auftretenden Probleme gegeben werden. Zum anderen verbinde ich damit aber die Hoffnung, dass die Kenntnis der Regelungsinhalte zum besseren Verständnis und zur Akzeptanz der gemeinsamen Rechtsordnung im wiedervereinigten Deutschland beitragen wird.

Brigitte Zypries

Bundesministerin der Justiz

Inhaltsverzeichnis

A.	Schuldrechtsanpassung
I.	Anwendungsbereich
II.	Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke.....
III.	Die allgemeinen Vertragspflichten
IV.	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke
V.	Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten des Grundstücks.....
VI.	Zur Beendigung des Vertrages
VII.	Ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer
VIII.	Kündigung einer Teilfläche.....
IX.	Dauerndes Wohnen im Wochenendhaus.....
X.	Wenn das Grundstück verkauft wird
XI.	Wenn der Vertrag beendet wird.....
B.	Besondere Sachverhalte.....
I.	Bau von Eigenheimen auf vertraglicher Grundlage
II.	Zum Erholungsnutzungsrechtsgesetz
C.	Wenn Sie weitere Fragen haben...

A. Schuldrechtsanpassung

I. Anwendungsbereich

Welche Nutzungsverträge sind von der Schuldrechtsanpassung betroffen?

1. Fallgruppen

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz trifft Regelungen zu drei großen Vertragsgruppen (§ 1 Abs. 1 SchuldRAnpG):

Im Vordergrund stehen die Nutzungsverträge über Bodenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG). Das sind Verträge, auf deren Grundlage Datschen und andere Baulichkeiten (z.B. Garagen) errichtet oder die nur als Gärten außerhalb von Kleingartenanlagen genutzt worden sind.

Zweitens erfasst das Schuldrechtsanpassungsgesetz die sogenannten Überlassungsverträge zu Wohnzwecken (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 SchuldRAnpG). Hierbei handelt es sich um einen besonderen Vertragstyp, der unter B. näher erläutert wird.

Die dritte Fallgruppe bilden Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge, auf deren Grundlage der Nutzer bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen z.B. ein Eigenheim errichtet hat (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 SchuldRAnpG). Auch hierzu finden Sie weitere Informationen unter B.

2. Nur bis zum Beitritt abgeschlossene Verträge

Die neuen Bestimmungen gelten nur für Verträge, die bis zum 2. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind. Auf Nutzungsverträge, die nach diesem Zeitpunkt in den neuen Bundesländern vereinbart wurden, sind nach Maßgabe des Einigungsvertrages die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) anzuwenden; diese Verträge werden daher von der Schuldrechtsanpassung ausgeschlossen (§ 3 SchuldRAnpG). Dies gilt auch, wenn Grundstückseigentümer und Nutzer nach dem 2. Oktober 1990 den in der DDR abgeschlossenen Nutzungsvertrag insgesamt durch einen neuen Miet- oder Pachtvertrag ersetzt haben. Sind

hingegen nur einzelne Punkte des in der DDR abgeschlossenen Vertrages geändert worden, bleibt es im übrigen bei dem Altvertrag (§ 6 Abs.2 Satz 1 SchuldRAnpG). Das ist insbesondere dann anzunehmen, wenn sich die Beteiligten nur auf ein neues Nutzungsentgelt verständigt haben.

3. Was regelt das Schuldrechtsanpassungsgesetz?

a) Anpassung der vertraglichen Inhalte

Die Verträge werden ab dem 1. Januar 1995 den Vorschriften des Miet- und Pachtrechts unterstellt (§ 6 Abs. 1 SchuldRAnpG). Zu den für Nutzungsverträge wesentlichen Fragen des Entgelts, der Kündigungsmöglichkeiten und des Wertersatzes bei Vertragsbeendigung trifft das Schuldrechtsanpassungsgesetz Übergangsbestimmungen, die einen sozialverträglichen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern sicherstellen.

b) Änderungen erfolgen automatisch kraft Gesetzes

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes werden die vertraglichen Inhalte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben automatisch geändert. Nutzer und Grundstückseigentümer müssen insoweit also nichts tun. Sie können aber jederzeit einvernehmlich Vereinbarungen treffen, die von den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes abweichen.

c) Warum kein Ankaufsrecht?

Ein Ankaufsrecht zum halben Verkehrswert des Grundstücks, wie es das SachenRBerG für Nutzer vorsieht, die auf fremden Grund und Boden z.B. ein Eigenheim errichtet haben, ist bei Erholungsbauten grundsätzlich nicht eingeräumt worden (zu den Ausnahmen s. B.I.3.).

Die zu Wohnzwecken bestellten Nutzungsrechte unterschieden sich bereits nach dem Recht der DDR ganz grundlegend von den vertraglich eingeräumten Nutzungsbefugnissen über Grundstücke. Der vertraglich berechtigte Nutzer war Besitzer auf Zeit. Nutzungsverträge konnten auch nach dem Recht der DDR vom Grundstückseigentümer gekündigt werden. An weitergehende Ansprüche war für diesen Personenkreis auch in der DDR nie gedacht. Dementsprechend hat der Einigungsvertrag – im Gegensatz zu den für

den Eigenheimbau bestellten dinglichen Nutzungsrechten (Artikel 233 § 3 EGBGB) – eine Anpassung der Nutzungsverträge an das Miet- und Pachtrecht des BGB vorgesehenen (Artikel 232 § 4 EGBGB). Der Bundesgesetzgeber wollte über die in der DDR gewährte und durch den Einigungsvertrag aufrechterhaltene Rechtsposition des Nutzers nicht hinausgehen. Andernfalls wäre der Grundstückseigentümer unverhältnismäßig belastet worden. Denn ein Ankauf zum halben Preis würde gleichzeitig bedeuten, dass der Grundstückseigentümer den halben Bodenwert verliert.

II. Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke

1. Um welche Verträge geht es im einzelnen?

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz trifft Übergangsbestimmungen zu allen Bodennutzungsverträgen, die zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken abgeschlossen worden sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG).

Beispiele:

- Nutzungsverträge über Grundstücke zur Erholung und Freizeitgestaltung nach § 312 ff. ZGB einschließlich Garagengrundstücken,
- die bis zum Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) zu diesen Zwecken abgeschlossenen Miet- und Pachtverträge, die durch das Einführungsgesetz zum ZGB in Nutzungsverträge nach dem ZGB übergeleitet worden sind,
- Verträge, mit denen landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften nicht bewirtschaftete Kleinstflächen an Bürger übergeben haben (§ 18 Abs. 2 Satz 2 LPG-Gesetz 1982) und
- sogenannte Überlassungsverträge zu Erholungszwecken.

2. Was gilt, wenn der Vertrag nur mündlich abgeschlossen worden ist?

Nutzungsverträge über sogenannte Erholungsgrundstücke waren gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB schriftlich abzuschließen. Diese Formvorschrift ist in der Rechtswirklichkeit aber häu-

fig nicht beachtet worden, zumal selbst für die Wohnungsmiete ein zwingendes Schriftform-erfordernis nicht vorgesehen war. Die Vertragschließenden respektierten vielmehr für den Erholungsbereich auch mündliche Vereinbarungen. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz orientiert sich an diesen tatsächlichen Verhältnissen und ordnet an, dass die Nichtbeachtung der in § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB vorgesehenen Form unschädlich ist (§ 19 Abs. 1 SchuldRAnpG).

3. Vorrang des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

Die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind nicht anzuwenden, wenn das Grundstück in einer Kleingartenanlage liegt (§ 2 Abs. 3 SchuldRAnpG). Hier gelten bereits seit dem 3. Oktober 1990 die besonderen Bestimmungen des BKleingG (Artikel 232 § 4 Abs. 3 EGBGB und § 20 a BKleingG). Ein Kleingarten ist eine Grundstücksfläche, die dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den eigenen Bedarf und zur Erholung, aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages übergeben worden ist und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. Wege, Spielplätze und Vereinshäuser) zusammengefasst sind (§ 1 Abs. 1 BKleingG).

Das Nutzungsentgelt richtet sich in diesen Fällen nach § 5 BKleingG. Die Nutzungsentgeltverordnung ist nicht anzuwenden (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 NutzEV).

Ob ein Kleingarten vorliegt, muss im Einzelfall beurteilt werden. Dies kann insbesondere bei Wochenendsiedlergärten schwierig sein. Dort ist das BKleingG anzuwenden, wenn dessen gesetzliche Merkmale erfüllt sind. Andernfalls gilt für die Wochenendsiedler das Schuldrechtsanpassungsgesetz.

4. Was gilt, wenn ein Vertrag mit einem staatlichen Verwalter, der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) oder dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) abgeschlossen worden ist?

Viele Bodennutzungsverträge sind in der DDR nicht unmittelbar zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer abgeschlossen worden. Vielmehr handelte für den Grundstückseigentümer häufig ein vom Staat bestellter Vertreter oder eine LPG. Gerade im letzt-

genannten Fall waren viele Eigentümer, die in der DDR wohnten und ihre Grundstücke der LPG zur Nutzung übergeben mussten, betroffen.

In solchen Fällen tritt der Grundstückseigentümer grundsätzlich in den mit dem Nutzer abgeschlossenen Vertrag ein (§ 8 Abs. 1 SchuldRAnpG). Hat die LPG oder die staatliche Stelle den Nutzungsvertrag mit einem Zwischenpächter – z.B. dem VKSK – abgeschlossen, tritt der Grundstückseigentümer in den Zwischenpachtvertrag ein (§ 8 Abs. 2 SchuldRAnpG). Die Überleitungsbestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes gelten sowohl im Verhältnis des Grundstückseigentümers zum Zwischenpächter (§ 1 Abs. 2 SchuldRAnpG) als auch im Verhältnis des Zwischenpächters zum unmittelbar Nutzungsberechtigten (§ 1 Abs. 1 SchuldRAnpG).

III. Die allgemeinen Vertragspflichten

Für Grundstückseigentümer und Nutzer gelten seit dem 1. Januar 1995 die sich aus dem BGB für Vermieter und Verpächter bzw. Mieter und Pächter ergebenden Rechte und Pflichten.

1. Was sind die Hauptpflichten des Grundstückseigentümers?

Der Grundstückseigentümer muss dem Nutzer den Besitz am Grundstück einräumen und darf dessen Ausübung nicht stören (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Er hat das Grundstück in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Für den ordnungsgemäßen Zustand einer vom Nutzer errichteten Baulichkeit (z.B. Wochenendhaus oder Garage) ist der Grundstückseigentümer im Unterschied zum „normalen“ Mietvertrag nicht verantwortlich. Denn Vertragsgegenstand ist insoweit nur das Grundstück. Schäden an einer Baulichkeit des Nutzers muss dieser also selbst beheben.

2. Was sind die Hauptpflichten des Nutzers?

Der Nutzer ist zur Entrichtung des Nutzungsentgelts verpflichtet (§ 535 Abs. 2 BGB). Der Nutzer muss auch die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs einhalten. Er darf insbesondere nicht die Nutzungsart ändern, also z.B. nicht sein Wochenendhaus dauernd zu Wohnzwecken nutzen oder an Feriengäste vermieten. Eine neue Baulichkeit darf nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn der Nutzer

dem Eigentümer die beabsichtigte Investition anzeigt, auf eine Entschädigung verzichtet und sich verpflichtet, bei Vertragsbeendigung die Baulichkeit zu beseitigen (§ 22 SchuldRAnpG). Gleiches gilt für wesentliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einer bestehenden Baulichkeit.

3. Was sind die Folgen einer Pflichtverletzung?

Pflichtverletzungen des Vertragspartners berechtigen unter bestimmten Voraussetzungen zur fristlosen Kündigung. Fristlose Kündigungen sind zulässig bei Zahlungsverzug, vertragswidrigem Gebrauch und bei Vorliegen eines anderen wichtigen Grundes, der die Fortsetzung des Vertrages dem anderen Vertragsteil unzumutbar macht, § 543 BGB. Beispiele sind etwa eine schwere Beleidigung, eine Bedrohung oder ein tätlicher Angriff.

Wichtig:

Das Recht zur fristlosen Kündigung besteht auch in dem Zeitraum, in dem das SchuldRAnpG dem Nutzer besonderen Kündigungsschutz (dazu VI.) gewährt. Nur der Nutzer, der sich vertragstreue verhält, kann den besonderen Bestandsschutz für sich beanspruchen.

IV. Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Nach § 20 SchuldRAnpG kann der Eigentümer vom Nutzer ein Nutzungsentgelt verlangen. Dessen Höhe richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV), die am 1. August 1993 in Kraft getreten ist. Die NutzEV wurde in den darauf folgenden Jahren mehrfach geändert. Im Jahre 2002 folgte eine Neubekanntmachung der NutzEV, damit die betroffenen Bürger wieder auf einen einheitlichen Regelungstext zurückgreifen können.

1. Wie hoch ist das Entgelt?

a) Anhebung bis zum ortsüblichen Entgelt

Das Entgelt darf ähnlich wie bei der Wohnraummiete nur bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte angehoben werden, § 3 Abs.1 NutzEV. Diese Festlegung wurde bereits im Einigungsvertrag getroffen.

Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage frei vereinbart worden sind (§ 3 Abs. 2 NutzEV). In erster Linie ist das ortsübliche Entgelt daher in der Weise zu ermitteln, dass man vergleicht, welche Nutzungsentgelte für vergleichbare Grundstücke erzielt werden, die nach dem 2. Oktober 1990 im Wege freier Vereinbarung verpachtet wurden. Der einzelne Nutzer muss für sein Grundstück also grundsätzlich nicht mehr als den Marktpreis zahlen, den auch andere Bürger jetzt freiwillig zahlen.

Fehlen im konkreten Fall Erkenntnisse über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken, kann das ortsübliche Entgelt auch aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden (§ 3 Abs. 3 NutzEV). Dabei ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung von dem Bodenwert als Erholungsgrundstück auszugehen. Auf eine mögliche andere Nutzung (z.B. als Bauland) kommt es nicht an.

b) Schrittweise Anpassung

Um die Nutzer vor einer zu plötzlichen Anhebung zu schützen, bestimmt die Verordnung eine auf mehrere Jahre verteilte schrittweise Anhebung der Entgelte, bis das ortsübliche Entgelt erreicht ist (§ 3 Abs. 1 NutzEV). Dieses ist in jedem Falle die absolute Höchstgrenze.

In einem ersten Schritt durfte zum 1. November 1993 eine Erhöhung „auf das Doppelte der am 2. Oktober 1990 zulässigen Entgelte“ erklärt werden. Dabei bestimmt die Verordnung jedoch auch zwei Mindestbeträge: Für baulich genutzte Grundstücke ist ab 1. November 1993 ein Entgelt von mindestens 0,30 DM, für nicht baulich genutzte Grundstücke von mindestens 0,15 DM je qm Bodenfläche im Jahr zulässig. Wer das Grundstück bebaut hat, spielt dabei keine Rolle. Der Nutzer eines bebauten Grundstücks kann dieses in jedem Falle viel intensiver nutzen.

Beispiel: *Betrug am Tag vor der deutschen Einigung das zulässige Entgelt für ein mit einer Datsche oder einem sonstigen Bauwerk bebautes Grundstück 0,25 DM je qm Bodenfläche im Jahr, so war eine Verdoppelung auf 0,50 DM zulässig. Lag das Entgelt für ein solches Grundstück am 2. Oktober 1990 dagegen nur bei 0,10 DM, so war nicht nur eine Verdoppelung, sondern eine Anhebung auf 0,30 DM je qm Bodenfläche*

im Jahr zulässig (Mindestentgelt). Von diesem Mindestentgelt ist auch bei den Verträgen auszugehen, bei denen bislang gar kein Entgelt zu zahlen war.

Weitere Erhöhungen in den folgenden Jahren:

Die zum 1. November 1993 zulässigen Entgelte konnten zum 1. November 1994 und nochmals zum 1. November 1995 jeweils verdoppelt werden. Das zum 1. November 1995 zulässige Entgelt ist Maßstab für alle künftigen Erhöhungen nach der NutzEV. Das Entgelt konnte zum 1. November 1997 um die Hälfte und ab 1. November 1998 jährlich um ein Drittel des zum 1. November 1995 zulässigen Entgelts angehoben werden, sofern das ortsübliche Entgelt noch nicht erreicht ist.

Beispiel: *War das Entgelt in der dritten Erhöhungsstufe für 1995 und 1996 bei 1,20 DM je qm und Jahr angelangt, so durfte es ab 1997 einmalig um die Hälfte, also um 0,60 DM je qm erhöht werden. Seit 1998 darf es jährlich nur noch um ein Drittel, also 0,40 DM angehoben werden. Das Entgelt würde also ab 1. November 1997 1,80 DM, ab 1. November 1998 2,20 DM, ab 1. November 1999 2,60, ab 1. November 2000 3,00 DM usw. betragen.*

Diese weiteren Erhöhungen sind allerdings nur möglich, bis das ortsübliche Entgelt erreicht wird.

c) Bisher unentgeltliche Verträge und Überlassungsverträge

Bis 1995 war für die Nutzung von Grundstücken, die aufgrund von Überlassungsverträgen oder unentgeltlich genutzt werden konnten, kein Nutzungsentgelt zu zahlen (§ 1 Abs. 2 NutzEV).

Ab dem 1. Januar 1995 kann auch in diesen Fällen das in § 3 Abs. 1 NutzEV festgelegte Nutzungsentgelt verlangt werden (§ 20 Abs. 2 SchuldRAnpG). Auch die weitere Erhöhung der Entgelte richtet sich nach der NutzEV.

2. Was muss der Eigentümer bei einer Entgelterhöhung beachten?

Die Erhöhung der Entgelte tritt nicht automatisch ein, sondern setzt voraus, dass der Eigentümer dem Nutzer die Entgelterhöhung in Textform erklärt und begründet (§ 6 NutzEV).

Hierzu bedarf es der Textform nach § 126 b BGB, d.h. die Erklärung kann auch per Telefax oder e-mail erfolgen.

Aus der Erklärung muss hervorgehen, weshalb das verlangte Entgelt die Grenze der ortsüblichen Entgelte nicht überschreitet. Wie der Eigentümer dies begründet, bleibt ihm überlassen. § 6 NutzEV nennt exemplarisch folgende in der Praxis bedeutsame Begründungsmittel:

- ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke,
- ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen über vergleichbare Nutzungsentgelte,
- entsprechende Entgelte für vergleichbare Grundstücke; hier genügt die Benennung von drei Grundstücken.

Beispiel: *Wird die Entgelterhöhung dem Nutzer im Laufe des Monats Januar 2002 schriftlich mitgeteilt, so hat der Nutzer das erhöhte Entgelt „von dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats“, also ab 1. April 2002, zu zahlen. Geht die Erklärung dem Nutzer erst in einem späteren Monat zu, so verschiebt sich der Zeitpunkt der Entgelterhöhung jeweils um einen Monat.*

Für jeden Erhöhungsschritt ist jeweils eine neue Erklärung des Eigentümers erforderlich.

3. Gilt die stufenweise Entgeltanhebung immer?

Nein. Im Falle einer vertragswidrigen Nutzung dürfen die Entgelte sogleich (ohne Stufung) auf das ortsübliche Pachtzinsniveau erhöht werden. Das sind beispielsweise gewerbliche Nutzungen und die Nutzung zu dauernden Wohnzwecken, sofern das nicht nach dem Nutzungsvertrag zulässig ist. Die Interessen des Nutzers, die für die stufenweise, also „gebremste“ Entgeltanhebung maßgebend sind, sind nämlich dann nicht schutzwürdig, wenn er das Grundstück zu Zwecken nutzt, die mit dem Gesetz nicht vereinbar sind, § 4 NutzEV.

4. Was gilt bei Garagen?

Die Nutzungsentgeltverordnung trifft für Garagengrundstücke eine Sonderregelung (§ 5). Vielfach wurden aufgrund von vertraglichen Nutzungsrechten kleinere Grundstücke überlassen, auf denen die Nutzer eine Garage errichteten. Teilweise wurden auch größere Flächen mit sogenannten Garagenhöfen bebaut.

Auch für Garagengrundstücke ist das ortsübliche Entgelt grundsätzlich die Obergrenze der zulässigen Erhöhung. Unter Berücksichtigung der schon zu Zeiten der DDR im allgemeinen üblichen Sätze für Nutzungsentgelte bei Garagen legt die Verordnung jedoch zugleich ein Mindestentgelt von 60 DM je Stellplatz und Jahr fest. Für sogenannte Garagenhöfe, also Grundstücke, auf denen die Nutzer mehrere Garagen oder Garagezeilen errichtet haben, gilt dasselbe, so dass auch in diesen Fällen das Entgelt pro Stellplatz und Jahr nach dem ortsüblichen Pachtzins mindestens mit 60 DM zu bemessen ist. Der Pachtzins kann hier sofort in einem Schritt auf das ortsübliche Entgelt angehoben werden. Eine Staffelung wie bei Freizeitgrundstücken zum Schutz der Nutzer ist nicht erforderlich.

5. Wenn es Streit über die Höhe des ortsüblichen Entgelts gibt:

Dann kann jede Partei, Nutzer oder Eigentümer, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 Baugesetzbuch) ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbar genutzte Grundstücke beantragen (§ 7 NutzEV). Eigentümer oder Nutzer können außerdem von den Gutachterausschüssen Auskunft über die im jeweiligen Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte unter Angabe der Gemarkung verlangen. So erhalten sie Anhaltspunkte dafür, auf welcher Höhe sich das ortsübliche Entgelt in etwa befindet, ohne hierzu gleich ein kostenaufwendiges Gutachten erstellen zu müssen.

6. Dürfen andere Entgelte vereinbart werden?

Ja, die NutzEV lässt dies in § 2 Abs. 2 ausdrücklich zu. Seit dem 3. Oktober 1990 durften Nutzer und Grundeigentümer höhere oder niedrigere Entgelte vereinbaren als die Verordnung sie vorsieht.

Ebenso ist zulässig, dass die Vertragspartner die Erhöhung der Nutzungsentgelte durch Vertrag ausschließen. Dies muss nicht immer ausdrücklich erfolgen, sondern kann sich auch

aus dem Gesamtzusammenhang der Vereinbarungen zwischen den Parteien ergeben. Eine einseitige Erhöhung der Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung ist dann nicht zulässig (§ 2 Abs. 3 NutzEV).

7. Kann der Eigentümer nicht verlangte Erhöhungen nachholen („durcherhöhen“)?

Hier ist zu unterscheiden: Für vergangene Zeiträume hat der Eigentümer keinen Anspruch auf ein erhöhtes Nutzungsentgelt. Der Nutzer kann darauf vertrauen, nicht rückwirkend mehr zahlen zu müssen. Für die Zukunft kann der Eigentümer die unterlassenen Erhöhungen dagegen „nachholen“ und das Entgelt in einem Schritt auf das zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung maximal zulässige Entgelt erhöhen. Der Nutzer kann nämlich nicht darauf vertrauen, dass ein in der Vergangenheit zu niedrig bemessenes Entgelt auch in der Zukunft niedrig bleibt. Obergrenze ist aber auch in diesen Fällen immer das ortsübliche Entgelt.

Beispiel: Die letzte Erhöhung hat 1998 auf DM 2,20 statt gefunden. Danach hat der Eigentümer nicht mehr erhöht. 2003 will der Eigentümer das Entgelt nun für die Zukunft in einem Schritt auf DM 3,80 (bzw. den entsprechenden Eurobetrag) erhöhen. Das ist zulässig, wenn damit das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird. Für die Zeit zwischen 1998 und 2003 kann der Eigentümer dagegen keine nachträgliche Erhöhung wegen der zwischenzeitlich versäumten Erhöhungsschritte verlangen.

Der Eigentümer sollte bei einer solchen Erhöhung in einem Schritt aber genau darlegen, welche einzelnen Erhöhungsschritte er zusammenfasst und die einzelnen Stufen ausdrücklich benennen, damit die Erhöhung für den Nutzer nachvollziehbar ist.

8. Welche Möglichkeiten hat der Nutzer, wenn ihm das Entgelt zu hoch wird?

Der Nutzer will bei besonders großen Grundstücken möglicherweise das gesamte Grundstück nicht mehr zu Erholungszwecken nutzen, weil es ihm zu teuer wird. Er kann deshalb entgegen den Regelungen des ZGB und des BGB auch ohne Zustimmung des Eigentümers zur Unterverpachtung eines Grundstücksteils berechtigt sein (§ 21 SchuldRAnpG). Die durch die Unterverpachtung erzielten Einnahmen senken die Belastung des Nutzers.

Auch eine Unterverpachtung des gesamten Grundstücks ist nach § 21 SchuldRAnpG grundsätzlich zulässig. Dies kann für den Nutzer vorteilhaft sein, wenn die Überlassung einer Teilfläche an den Dritten nicht in Betracht kommt oder der Nutzer eine von ihm errichtete Baulichkeit einem Dritten überlassen möchte. Für die Unterverpachtung kann der Grundeigentümer eine angemessene Erhöhung des Nutzungsentgeltes verlangen, wenn ihm die Unterverpachtung andernfalls nicht zuzumuten ist. Dies wird dann der Fall sein, wenn der Nutzer aus der Unterverpachtung ein höheres Entgelt erzielt als der Eigentümer aus der Verpachtung an den Nutzer. Der Nutzer soll mit dem Grundstück keine Geschäfte auf Kosten des Eigentümers machen können.

Der Nutzer kann, wenn er mit dem Nutzungsentgelt nicht einverstanden ist, das Nutzungsverhältnis auch ganz (§ 8 NutzEV) oder – unter engen Voraussetzungen – teilweise kündigen (zum Teilkündigungsrecht von Nutzern und Eigentümern s. VIII) .

Schließlich kann der Nutzer (aber auch der Eigentümer) bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist unter bestimmten Voraussetzungen eine Entgeltanpassung verlangen, wenn das Nutzungsentgelt die ortsübliche Höhe erreicht hat, § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG.

V. Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz von 1994 sah lediglich die Pflicht des Nutzers zur Zahlung eines Nutzungsentgelts vor. Neben- oder Betriebskosten musste der Nutzer nur zahlen, wenn dies vertraglich vereinbart war. Auch eine Beteiligung an einmaligen öffentlichen Lasten, wie Erschließungs- oder Anschlusskosten sah das Gesetz nicht vor. Dies hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1999 für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, zusätzliche Regelungen zu einer angemessenen Beteiligung des Nutzers an den einmaligen und laufenden Kosten zu schaffen. Mit dem Gesetz zur Änderung des SchuldRAnpG, das am 1. Juni 2002 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber diesen Auftrag unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen umgesetzt.

1. Beteiligung des Nutzers an den laufenden Kosten

Die regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten, also insbesondere die angefallenen Abfall-, Abwasser-, Wasser- und Straßenreinigungsgebühren, kann der Eigentümer ab dem 1. Juli 2001 ähnlich wie im Mietrecht in vollem Umfang auf den Nutzer umlegen (§ 20a Abs.

1 SchuldRAnpG). Dieses Datum wurde festgelegt, weil das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber für die Neuregelung eine Frist bis zum 30. Juni 2001 gesetzt hatte. Eine Erstattung von vor dem 1. Juli 2001 angefallenen laufenden Kosten kann also nicht verlangt werden. Gerechtfertigt ist die volle Umlagemöglichkeit dieser Kosten, weil die zugrundeliegenden Leistungen in aller Regel allein dem Nutzer zugute kommen.

Das Erstattungsverlangen muss der Eigentümer dem Nutzer in Textform, § 126b BGB, erklären. Es reicht also auch eine Erklärung per Telefax oder e-mail.

Wie im neuen Mietrecht gilt eine Ausschlussfrist von einem Jahr. Nach Ablauf dieser zwölfmonatigen Frist kann der Eigentümer eine Erstattung nur noch fordern, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat, z.B. weil er schwer erkrankt war oder erst nach Ablauf der Frist den Kostenbescheid erhalten hat.

2. Beteiligung des Nutzers an den Erschließungs- und Anschlusskosten

Anders sieht die Regelung zur Beteiligung des Nutzers an den einmaligen öffentlichen Lasten aus (§ 20a Abs. 2 SchuldRAnpG). Entsprechend der ausdrücklichen Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts kann der Eigentümer hier auch die in der Vergangenheit, d.h. seit dem 3. Oktober 1990 angefallenen Kosten geltend machen. Diese Kosten haben sich Eigentümer und Nutzer aber grundsätzlich zur Hälfte zu teilen. Der Grund für diese Regelung ist, dass sich Erschließungsmaßnahmen wie z.B. der Bau einer Straße in der Regel wertsteigernd auf das Grundstück auswirken. Insoweit hat also der Eigentümer einen Nutzen. Aber auch der Nutzer profitiert von der Baumaßnahme, weil der konkrete Nutzungsvorteil (bessere Erreichbarkeit des Grundstücks) während der Dauer des Vertrages ausschließlich bei ihm liegt.

Um die finanzielle Belastung der Nutzer erträglich zu gestalten, wird der von ihm zu zahlende Betrag aber nicht auf einmal fällig. Er muss jährlich nur einen Teilbetrag in Höhe von 5 % der Gesamtkosten erstatten und dies auch nur bis zur Beendigung des Vertrags. Die Erstattungspflicht wird also an die Dauer des Nutzungsvorteils geknüpft.

§ 20a Abs. 3 stellt klar, dass ein Erstattungsanspruch nicht nur bei Grundstücken, die sich in privatem Eigentum befinden, sondern auch bei gemeindeeigenen Grundstücken besteht.

a) Ab wann kann der Eigentümer den Erstattungsanspruch geltend machen?

Der jährlich vom Nutzer zu zahlende Teilbetrag kann erstmals nach Inkrafttreten des Gesetzes (1. Juni 2002) geltend gemacht werden. Hier reicht die Textform nicht, der Eigentümer muss seinen Anspruch vielmehr schriftlich geltend machen.

Beispiel: Für das Grundstück fielen im Jahr 2000 umgerechnet 5000,- € Erschließungskosten an, die der Eigentümer gezahlt hat. Er kann dann frühestens am 1. Juni 2002 einen ersten Teilbetrag in Höhe von 250,- € vom Nutzer verlangen (zur Fälligkeit des Betrags s. b)). Den nächsten Teilbetrag kann er erst im Jahr 2003 fordern.

b) Wann wird der Erstattungsanspruch fällig?

Der Anspruch des Eigentümers wird jeweils zum Ende des vertraglich vereinbarten Pachtjahres fällig. Eine Sonderregelung gibt es zum Schutze des Nutzers für den ersten Teilbetrag. Dieser wird nicht vor Beginn des dritten auf die schriftliche Erklärung des Eigentümers folgenden Monats fällig. Damit wird dem Nutzer unabhängig vom Ende des Pachtjahres eine mindestens zweimonatige Prüfungs- und Überlegungsfrist eingeräumt, bevor er den ersten Teilbetrag zahlen muss.

c) Wie lange kann der Eigentümer Erstattung verlangen?

Die Erstattungspflicht endet automatisch mit der Beendigung des Nutzungsverhältnisses. Der Nutzer hat es also selbst in der Hand, wie lange er sich an den öffentlichen Lasten beteiligen will. Wenn ihm die Kosten für das Grundstück zu hoch sind, kann er den Nutzungsvertrag jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfristen kündigen.

Entscheidet sich der Nutzer für die Fortsetzung des Vertrages, so endet seine Erstattungspflicht spätestens, wenn er zehn Jahre lang Teilbeträge in Höhe von 5% , insgesamt also 50% der Gesamtkosten für die in Frage stehenden Anschluss- oder Erschließungsarbeiten an den Eigentümer gezahlt hat.

d) Wer zahlt die Grundsteuer?

Die Grundsteuer für das Grundstück hat der Eigentümer zu zahlen. Er kann sie jedoch als laufende Kosten nach § 20a Abs.1 SchuldRAnpG wie bei Mietverhältnissen vollständig

auf den Nutzer umlegen. Dieser muss ggf. zusätzlich Grundsteuer für die ihm gehörende Baulichkeit zahlen.

VI. Zur Beendigung des Vertrages

1. Ordentliche Kündigung

Der Nutzungsvertrag kann von Eigentümer und Nutzer unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten oder der gesetzlich vorgegebenen Fristen zu einem bestimmten Termin gekündigt werden (ordentliche Kündigung). Anders als der Nutzer ist der Eigentümer in seiner Kündigungsmöglichkeit aber stark beschränkt.

Der Nutzer kann den Vertrag zu dem Zeitpunkt und unter den Voraussetzungen kündigen, die der Vertrag vorsieht. Nur wenn der Vertrag keine entsprechende Bestimmung trifft, gelten bei einem Mietvertrag die in § 580a BGB, bei einem Pachtvertrag die in § 584 BGB genannten Kündigungsfristen und –termine. Ein Pachtvertrag liegt vor, wenn über die Nutzung des Grundstücks hinaus nach dem Inhalt des Vertrages in nennenswertem Umfang Vorteile gezogen werden können, insbesondere Anbau und Ernte von Obst und Gemüse. Dann kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Pachtjahres gekündigt werden. Gewinnt der Nutzer keine oder nur in geringem Umfang Früchte (z.B. Obstbaum auf einem Wochenendhausgrundstück), sind die Vorschriften über die Miete anzuwenden. Kündigungsfristen und –termine hängen bei der Miete davon ab, nach welchen Zeiträumen das Nutzungsentgelt bemessen ist. Bei der Bemessung des Entgelts nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.

Für die ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers enthält das Schuldrechtsanpassungsgesetz zahlreiche Sondervorschriften, die im nachfolgenden Abschnitt VII. näher dargestellt werden. Beide Vertragsparteien haben außerdem die Möglichkeit der Kündigung einer Teilfläche (dazu. VIII).

2. Fristlose Kündigung

Neben dem Recht zur ordentlichen Kündigung haben beide Parteien bei Vertragsverletzungen unter bestimmten Voraussetzungen (wichtiger Grund) immer das Recht zur fristlosen Kündigung (dazu III. 3).

3. Sonderkündigungsrecht bei Tod des Nutzers

Stirbt der Nutzer, geht der Vertrag grundsätzlich auf dessen Erben über (§ 1922 Abs. 1 BGB). Dem Grundstückseigentümer und den Erben steht in diesem Fall ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zum nächstmöglichen Kündigungstermin zu (§ 16 Abs. 1 SchuldRAnpG). Die besonderen Kündigungsvoraussetzungen des § 23 SchuldRAnpG (dazu VII) müssen in diesem Fall nicht vorliegen. Kündigt der Grundstückseigentümer, hat er den Erben nach Maßgabe des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zu entschädigen (dazu XI.).

Das Sonderkündigungsrecht nach § 16 Abs. 1 SchuldRAnpG besteht nicht, wenn auch der überlebende Ehegatte Vertragspartner war. In diesem Fall wird der Vertrag allein mit dem Ehegatten fortgesetzt; die Erben treten nicht in den Vertrag ein (§ 16 Abs. 2 SchuldRAnpG). Um Vertragspartner zu werden, musste der Ehegatte nach dem Recht der DDR den Vertrag nicht mitunterschreiben. Der Handelnde vertrat im Regelfall gleichzeitig seinen Ehepartner (§ 11 Satz 2 FGB).

4. Sonderkündigungsrecht bei Unredlichkeit des Nutzers

Ein weiteres Sonderkündigungsrecht räumt § 17 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer ein, wenn der Nutzer bei Vertragsabschluss unredlich (§ 4 Vermögensgesetz) gewesen ist.

Beispiele:

- Machtmissbrauch
- Korruption
- Nötigung oder Täuschung

VII. Ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer

Nutzungsverträge über Bodenflächen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken konnten vom Vertragspartner des Nutzers nach § 314 Abs. 3 ZGB nur gekündigt werden, wenn „gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe“ oder „dringender Eigenbedarf“ vorlagen. Seit 1995 gilt der in § 23 SchuldRAnpG geregelte Kündigungsschutz. Danach kann der Eigentümer innerhalb bestimmter Kündigungsschutzfristen nur unter engen Voraussetzungen kündigen. Im Einzelnen gilt hier Folgendes:

1. Rechtslage bis zum 31. Dezember 1994

Bis zum 31. Dezember 1994 (sog. Vertrags-Moratorium, Art. 232 § 4a Abs. 1 EGBGB) waren Kündigungen durch den Grundstückseigentümer nur zulässig, wenn sich der Nutzer in Zahlungsverzug befand. Zahlungsverzug setzt nach § 543 Abs. 2 BGB voraus, dass der Nutzer für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

2. Rechtslage seit dem 1. Januar 1995

An das Vertrags-Moratorium schlossen sich ab 1. Januar 1995 die Kündigungsschutzbestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes an. Diese schützen den Nutzer grundsätzlich bis zum 3. Oktober 2015 vor Kündigungen des Grundstückseigentümers (§ 23 Abs. 4 SchuldRAnpG). Für einen so langen Zeitraum kann das Kündigungsrecht des Eigentümers allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden. Es ist daher ein abgestufter Kündigungsschutz für bebaute Grundstücke vorgesehen. Bis zum 31. Dezember 1999 waren ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers ausgeschlossen (§ 23 Abs. 1 SchuldRAnpG). Seither bestehen in chronologischer Reihenfolge folgende Kündigungsmöglichkeiten:

a) Seit 1. Januar 2000

Seit dem 1. Januar 2000 werden berechnete Interessen des Grundstückseigentümers an einer vorzeitigen Vertragsbeendigung anerkannt. Von diesem Zeitpunkt an sind ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers in folgenden Fällen zulässig:

- Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken, § 23 Abs. 2 Nr. 1. Der Nutzer kann kündigen, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt (Eigenbedarf). Weitere Voraussetzung ist, dass sein Interesse an einer vorzeitigen Vertragsbeendigung die schutzwürdigen Interessen des Nutzers überwiegt. Es findet also eine einzelfallbezogene Interessenabwägung statt.
- B-Plan-Kündigung, § 23 Abs. 2 Nr. 2. Danach kann der Nutzer kündigen, wenn er beabsichtigt, das Grundstück einer aufgrund eines bestehenden oder bevorstehenden Bebauungsplanes festgesetzten oder festzusetzenden anderen Nutzung (als der Erholungsnutzung) zuführen will.
- Kündigung bei investiver Nutzung, § 23 Abs.6. Kündigungsgrund ist hier, dass der Eigentümer das Grundstück für einen besonderen Investitionszweck im Sinne des Investitionsvorranggesetzes verwenden will (Schaffung neuen Wohnraums, Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen, bestimmte Infrastrukturmaßnahmen).

Bei der Kündigung muss der Eigentümer die sich aus dem Vertrag oder den §§ 580a oder 584 BGB ergebenden Kündigungsfristen und –termine einhalten (dazu VI. 1.).

b) Ab 1. Januar 2005

Ab dem 1. Januar 2005 kann der Grundstückseigentümer das Vertragsverhältnis auch in folgenden Fällen kündigen:

- Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken, § 23 Abs. 3 Nr.1. Hier reicht der Eigenbedarf des Eigentümers. Eine Abwägung mit den Interessen des Nutzers ist nicht mehr erforderlich.
- Kündigung wegen Eigenbedarfs zu Erholungszwecken, § 23 Abs. 3 Nr.2. Zusätzliche Voraussetzung neben dem entsprechenden Eigenbedarf des Eigentümers ist hier wiederum eine einzelfallbezogene Interessenabwägung mit den Interessen des Nutzers.

c) Ab 4. Oktober 2015

Erst ab dem 4. Oktober 2015 kann das Nutzungsverhältnis uneingeschränkt gekündigt werden. Es sind dann die Kündigungsregelungen des BGB anzuwenden.

d) Besonderheiten bei unbebauten Grundstücken und rechtswidriger Bebauung (Schwarzbauten)

Wenn der Nutzer das Grundstück nicht bis zum 16. Juni 1994 bebaut hat, kann der Eigentümer den Nutzungsvertrag ab dem 1. Januar 2003 kündigen, § 23 Abs. 6. Gekündigt werden können ab diesem Zeitpunkt also Nutzungsverträge über Grundstücke, die entweder unbebaut geblieben sind oder auf denen erst nach dem 16. Juni 1994 ein Bauwerk errichtet worden ist. Hintergrund dieser Regelung ist, dass nur die Nutzer bis 2015 geschützt werden sollen, die im Vertrauen auf die in der DDR bestehende und zunächst fortgeltende Rechtslage ein Bauwerk errichtet haben.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 ist der Nutzer eines rechtswidrig (d.h. unter Verstoß gegen Bauvorschriften oder vertragswidrig) errichteten Bauwerks wie derjenige Nutzer zu behandeln, der das Grundstück bis zum 16. Juni 1994 nicht bebaut hat. Auch solche Nutzungsverträge über Grundstücke mit einem Schwarzbau können daher ab dem 1. Januar 2003 gekündigt werden.

e) Besonderheiten bei Garagengrundstücken

Nach dem SchuldRAnpG von 1994 bestand zunächst eine Kündigungsbeschränkung für Garagengrundstücke bis zum 31. Dezember 2002. Das Bundesverfassungsgericht hat dies für verfassungswidrig erklärt. In Umsetzung der Vorgaben des Gerichts hat der Gesetzgeber deshalb in § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG klargestellt, dass der Eigentümer eines solchen Grundstücks den Nutzungsvertrag schon ab dem 1. Januar 2000 kündigen kann.

f) Ungenutzte Grundstücke

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 14. Juli 1999 kann der Eigentümer jederzeit das Nutzungsverhältnis nach den allgemeinen Bestimmungen kündigen, wenn der Nutzer das Grundstück tatsächlich auf Dauer nicht mehr nutzt. Hiervon wird man ausgehen können, wenn das Grundstück seit einem Jahr nicht genutzt worden ist. Die Kündigungsbeschränkungen des § 23 SchuldRAnpG finden hier keine Anwendung, weil der Nutzer in diesen Fällen nicht schutzwürdig ist.

3. Lebenslanger Schutz für ältere Bürger

Nutzern, die am 3. Oktober 1990 bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, wird die Übersiedlung auf ein anderes Erholungsgrundstück nicht mehr zugemutet. Diesen Personen kann zu deren Lebzeiten nicht mehr ordentlich gekündigt werden (§ 23 Abs. 5 SchuldRAnpG). Der lebenslange Kündigungsausschluss wirkt nur zugunsten des Nutzers entsprechenden Alters selbst, nicht hingegen zugunsten etwa des jüngeren Ehegatten. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz des lebenszeitigen Kündigungsschutzes sieht § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG in folgenden Fällen vor:

- Kündigung bei rechtswidriger Bebauung (gemäß der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts);
- Kündigung wegen nicht erfolgter Bebauung bis 16. Juni 1994;
- Kündigung von Garagengrundstücken
- Kündigung wegen investiver Maßnahmen (wenn der Eigentümer das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des Investitionsvorranggesetzes zuführen will)
- Aufgabe der tatsächlichen Nutzung auf Dauer (gemäß der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts).

In diesen Fällen kann also auch dem Nutzer gekündigt werden, der am 3. Oktober 1990 bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat.

4. Nutzungsvertrag mit dinglichem Nutzungsrecht

Ein besonderes Kündigungsrecht gewährt § 25 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer, wenn der Nutzungsvertrag im Zusammenhang mit der Verleihung oder Zuweisung eines dinglichen Nutzungsrechts zur Errichtung eines Eigenheimes abgeschlossen worden ist. Der Grundstückseigentümer kann seit dem 1. Januar 1995 unter Einhaltung der sich aus dem Vertrag oder den §§ 580a, 584 BGB ergebenden Fristen insoweit kündigen, als die dem Nutzer insgesamt überlassene Fläche größer als 500 Quadratmeter ist und die hierüber hinausgehende Fläche als Bauplatz genutzt werden kann. Das Kündigungsrecht besteht auch, wenn die Gesamtfläche 1000 Quadratmeter übersteigt und die hierüber hinausgehende Fläche in anderer Weise wirtschaftlich genutzt werden kann.

5. Form und Inhalt der Kündigung

Die Kündigungserklärung bedarf keiner besonderen Form. Auch eine mündlich abgegebene Erklärung ist wirksam. Ein Kündigungsschreiben, dessen Zugang nachgewiesen werden kann (z.B. Einschreiben gegen Rückschein) ist aber dennoch sinnvoll.

Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, dem Nutzer die Ernsthaftigkeit seines Vorhabens durch Vorlage von Bauplänen u.a. nachzuweisen. Er sollte allerdings bei Kündigungen, die innerhalb der Schutzfrist (also bis zum 3. Oktober 2015) erklärt werden, den Grund der Vertragsbeendigung angeben. Außerdem sollten dazu die näheren Umstände dargelegt werden. Dies ermöglicht dem Nutzer frühzeitig die Beurteilung, ob eine Kündigung ausnahmsweise zulässig ist.

Kommt das Gericht in einem u.U. geführten Rechtsstreit zu der Überzeugung, dass ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund nicht vorliegt, ist die Kündigung unwirksam. Der Nutzungsvertrag besteht fort. Ohne eine gerichtliche Entscheidung kann der Eigentümer das Grundstück nicht räumen lassen.

Stellt sich nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens heraus, dass der Grundstückseigentümer unter Berufung auf einen Verwendungszweck gekündigt hat, den er tatsächlich überhaupt nicht durchführen will, kommen Schadensersatzansprüche des Nutzers in Betracht.

VIII. Kündigung einer Teilfläche

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1999 die Schaffung eines Teilkündigungsrechts für den Eigentümer gefordert. Ihm sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, bei sehr großen Grundstücken, die der Kündigungsbeschränkung unterliegen, durch Kündigung einer Teilfläche zumindest diese Fläche selbst nutzen zu können. Der Gesetzgeber hat dem Eigentümer in § 23a Abs.1 bis 3 SchuldRAnpG ein solches Recht eingeräumt, zugleich aber auch dem Nutzer unter bestimmten Voraussetzungen ein Teilkündigungsrecht gegeben. Letzteres war vom Bundesverfassungsgericht nicht gefordert worden. Der Gesetzgeber war aber der Ansicht, dass auch der Nutzer sehr großer Grundstücke die Möglichkeit haben sollte, sich in Härtefällen durch eine Teilkündigung zu entlasten.

1. Das Teilkündigungsrecht des Eigentümers

Der Eigentümer kann gemäß § 23a Abs. 1 SchuldRAnpG unter folgenden Voraussetzungen eine Teilkündigung erklären:

- Es muss sich um ein Erholungs- oder Freizeitgrundstück handeln.
- Nach dem Nutzungsvertrag muss sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- oder Freizeitgrundstück auf eine Fläche von mindestens 1000 qm erstrecken.
- Dem Nutzer muss eine Restfläche von mindestens 400 qm verbleiben.
- Der Nutzer muss die bisherige Nutzung auf der Restfläche ohne zumutbare Einbußen fortsetzen können.. Dies ist eine Frage des Einzelfalls und muss im Zweifel gerichtlich entschieden werden.

Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des auf die Kündigung folgenden 5. Monats zulässig, § 25 Abs.3 SchuldRAnpG.

Wenn eine wirksame Kündigung erfolgt ist, besteht der Nutzungsvertrag nur noch über die Restfläche fort. Der Nutzer kann eine entsprechende Reduzierung des Nutzungsentgelts verlangen, § 25 Abs. 2 SchuldRAnpG.

Wenn dem Nutzer in Folge der Teilkündigung Kosten entstanden sind (z.B. wegen der erforderlichen Verlegung von Leitungen, der Versetzung von Gebäuden o.ä.) kann er diese vom Eigentümer ersetzt verlangen, § 23a Abs. 2 SchuldRAnpG.

2. Das Teilkündigungsrecht des Nutzers

Das Teilkündigungsrecht des Nutzers ist nur subsidiär, d.h. es ist abhängig von einer vorherigen Entscheidung des Eigentümers darüber, ob er seinerseits das Teilkündigungsrecht ausübt. Im einzelnen gilt hier Folgendes:

- Der Nutzer muss den Eigentümer auffordern, sein Teilkündigungsrecht innerhalb von 6 Monaten ab Zugang dieser Aufforderung auszuüben.
- Tut der Eigentümer dies, erlischt das Teilkündigungsrecht des Nutzers, da es nicht zwei konkurrierende Kündigungsrechte geben kann.
- Übt der Eigentümer sein Teilkündigungsrecht nicht innerhalb der Frist aus, hat der Nutzer drei Monate Zeit, seinerseits die Teilkündigung zu erklären. Diese Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Monats für den Ablauf des auf die Kündigung folgenden 5. Monats zulässig, § 23a Abs. 4 Satz 5, § 25 Abs. 3 SchuldRAnpG.

Die Teilkündigung des Nutzers hat folgende Voraussetzungen:

- Nach dem Nutzungsvertrag muss sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- oder Freizeitgrundstück auf eine Fläche von mindestens 1000 qm erstrecken.
- Die gekündigte Teilfläche, die der Eigentümer zurück erhält, muss mindestens 400 qm groß und durch den Eigentümer zumutbar und angemessen nutzbar sein. Hier kommt es auf eine wirtschaftliche Betrachtung an. **Beispiel:** *In einem bebaubaren Gebiet muss die Teilfläche selbstständig baulich nutzbar sein.* Maßgebend sind insoweit die geltenden oder geplanten bauplanungsrechtlichen Vorgaben.
- Die Fortsetzung des Nutzungsvertrages ohne die Teilkündigung würde für den Nutzer zu einer unzumutbaren Härte führen. **Beispiel:** *Der Nutzer ist alters- oder krankheitsbedingt nicht mehr in der Lage, das große Grundstück zu bewirtschaften.* Finanzielle Probleme oder der bloße Wunsch, für eine kleinere Fläche ein geringeres Entgelt zu zahlen, reichen dagegen nicht.

Die Folgen einer Teilkündigung des Nutzers entsprechen denen einer Teilkündigung des Eigentümers: Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Ersatz der ihm durch die Teilung entstandenen Kosten, § 23a Abs. 4 Satz 6 SchuldRAnpG. Beispiel: Kosten durch zusätzliche Einfriedung des Grundstücks, Verlegung neuer Leitungen. Herstellung eines zusätzlichen Durch- oder Zugangs u.ä..

Wenn eine wirksame Kündigung erfolgt ist, besteht der Nutzungsvertrag nur noch über die Restfläche fort. Der Nutzer kann eine entsprechende Reduzierung des Nutzungsentgelts verlangen, § 25 Abs. 2 SchuldRAnpG.

IX. Dauerndes Wohnen im Wochenendhaus

Wohnt der Nutzer dauernd in einem von ihm errichteten Wochenendhaus, kann er unter bestimmten Voraussetzungen Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen, wenn er dort bereits am 2. Oktober 1990 dauernd gewohnt hat (näher dazu B. I. 3.).

Ist er dagegen erst nach der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands in das Wochenendhaus gezogen, fällt der Sachverhalt in das Schuldrechtsanpassungsgesetz. Es sollen diejenigen Nutzer besonders geschützt werden, die über eine andere Wohnung nicht mehr

verfügen und nach einer Kündigung des Grundstückseigentümers „auf der Straße stehen“ würden.

1. Voraussetzungen

Eine dauernde Wohnnutzung in einem wohntauglichen Wochenendhaus liegt vor, wenn der Nutzer dort am 20. Juli 1993 seinen Lebensmittelpunkt hatte. Dabei kommt es nicht auf formale Kriterien des Melderechts an. Maßgeblich ist vielmehr, wo sich der Nutzer im Jahreschnitt gesehen überwiegend aufhält und insbesondere auch seine sozialen Kontakte unterhält. Ein dauerndes Wohnen wird im Zweifel nicht vorliegen, wenn das Wochenendhaus nur während der Sommermonate als Domizil genutzt worden ist.

2. Folgen

Zwar war die dauernde Wohnnutzung im Rahmen eines Vertrages nach §§ 312 ff. ZGB in aller Regel nicht zulässig. Der Eigentümer kann aber in diesen Fällen nicht wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen, es sei denn, er oder die für ihn handelnde Stelle hatte der Wohnnutzung seinerzeit ausdrücklich widersprochen (§ 24 Abs. 3 SchuldRAnpG).

Vielmehr kann der Nutzer auch nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist (3. Oktober 2015) einer Kündigung des Grundstückseigentümers widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung für ihn eine gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (§ 24 Abs. 1 SchuldRAnpG). Damit werden Wohnnutzer im Ergebnis wie Wohnungsmieter geschützt, für die § 574 BGB eine vergleichbare Härteklausele vorsieht.

Gegenüber dem Erwerber eines Grundstücks wird der dauernd in einem Wochenendhaus wohnende Nutzer besonders geschützt. Der Erwerber eines solchen Grundstücks kann sich vor Ablauf von drei Jahren seit dem Erwerb nicht auf Eigenbedarf berufen. Diese Regelung gilt nicht, wenn der Kaufvertrag vor dem 13. Januar 1994 abgeschlossen worden ist (§ 24 Abs. 2 SchuldRAnpG).

X. Wenn das Grundstück verkauft wird

1. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Für den Fall, dass das Grundstück an einen Dritten verkauft wird, gewährt das Gesetz dem Nutzer ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 57 SchuldRAnpG). Das schuldrechtlich wirkende Vorkaufsrecht ist im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 20 Vermögensgesetz, das unter anderem Nutzern von ehemals staatlich verwalteten oder an den Alteigentümer zurückübertragenen Grundstücken zusteht, nicht in das Grundbuch einzutragen. Das Vorkaufsrecht besteht nur für den ersten Verkaufsfall. Es ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen, insbesondere, wenn das Grundstück an Abkömmlinge, den Ehegatten oder Geschwister des Grundstückseigentümers verkauft wird oder einem besonderen Investitionszweck (Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und Wohnraum) zugeführt werden soll. Es besteht auch dann nicht, wenn der Nutzer die Einräumung eines Vorkaufsrechts nach § 20 Vermögensgesetz beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen hätte beantragen können.

Damit der Nutzer von dem Verkauf an den Dritten erfährt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, ihm den Inhalt des mit dem Dritten vereinbarten Kaufvertrages mitzuteilen. Außerdem sieht § 57 Abs. 4 SchuldRAnpG vor, dass der Nutzer in dieser Mitteilung auf sein Vorkaufsrecht ausdrücklich hinzuweisen ist. Der Nutzer kann sich innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung für die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheiden. Macht er seinen Anspruch geltend, kommt zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer ein Vertrag mit den Bedingungen zustande, wie dieser sie mit dem Dritten vereinbart hatte. Die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht an eine bestimmte Form gebunden. Es empfiehlt sich allerdings aus Beweisgründen eine schriftliche Erklärung, deren Zugang nachgewiesen werden kann (z.B. Einschreiben gegen Rückschein).

2. Vertragsübergang

Bei Veräußerung des Grundstücks bleibt der Nutzungsvertrag bestehen. Denn „Kauf bricht nicht Mietel!“ Der Erwerber tritt anstelle des bisherigen Grundstückseigentümers in das Nutzungsverhältnis ein (§ 566 BGB). Ein neuer Vertrag braucht nicht abgeschlossen zu werden.

3. Kündigungsschutz

Der Erwerber eines Grundstücks kann nur unter den Voraussetzungen kündigen, die für den bisherigen Eigentümer des Grundstücks galten. Für ihn gelten die Kündigungsbeschränkungen, denen auch der bisherige Grundstückseigentümer unterlag. Der Nutzer behält also beim Verkauf des Grundstücks alle Rechte. Der gesetzliche Kündigungsschutz kann nicht durch Grundstücksveräußerungen unterlaufen werden.

XI. Wenn der Vertrag beendet wird

1. Entschädigung für Werterhöhungen

Bei Vertragsbeendigung hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer grundsätzlich eine angemessene Entschädigung für Werterhöhungen zu leisten. Deren Höhe hängt davon ab, wer kündigt. Der Nutzer kann Ansprüche haben auf

- Entschädigung für das von ihm errichtete Bauwerk, § 12 SchuldRAnpG;
- Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile, § 14 SchuldRAnpG;
- Entschädigung für die von ihm vorgenommenen Anpflanzungen, § 27 SchuldRAnpG;
- Ersatz sonstiger Verwendungen und Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB.

2. Kündigung des Eigentümers

a) Entschädigung für das Bauwerk (auch Garagen), § 12 SchuldRAnpG

Wenn der Eigentümer kündigt, hat der Nutzer Anspruch auf Entschädigung nach dem Zeitwert der Baulichkeit. Dieser orientiert sich in der Regel am Sachwert (Herstellungswert abzüglich Altersabschreibung und etwaiger Wertminderung wegen Bauschäden oder –mängeln und unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen). Dies gilt allerdings nur bis zum Ablauf einer siebenjährigen sogenannten Investitionsschutzfrist, die sich an die Kündigungsschutzfrist (dazu VII. 2.) anschließt, § 12 Abs. 2. Bei mit Datschen bebauten Grundstücken bedeutet dies, dass eine Entschädigung in Höhe des Zeitwertes nur dann gezahlt werden muss, wenn das Vertragsverhältnis vor dem 4. Oktober 2022 endet. Endet der Vertrag nach dem 4. Oktober 2022, ist eine Entschädigung nur insoweit zu zahlen als der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Rückgabe durch die Baulichkeit

noch erhöht ist, § 12 Abs. 3. Das ist der Betrag, um den der Wert des Grundstücks durch die Baulichkeit zur Zeit der Rückgabe noch objektiv erhöht ist.

Nur die Verkehrswerterhöhung wird auch in dem Fall ersetzt, in dem zwar der Eigentümer gekündigt, der Nutzer aber hierzu den Anlass gegeben hat, § 12 Abs. 2 Satz 2. Hier kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Kündigung an.

Eine Besonderheit gilt für Garagen. Hier ist die Kündigungsschutzfrist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts am 31. Dezember 1999 ausgelaufen. Die Investitionsschutzfrist endet daher am 31. Dezember 2006. Nur wenn der Vertrag bis zu diesem Zeitpunkt beendet ist, muss der Eigentümer den Zeitwert ersetzen. Danach erhält der Nutzer nur noch die Verkehrswerterhöhung.

b) Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile, § 14 SchuldRAnpG

Wenn der Grundstückseigentümer vorzeitig, d.h. vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist (bei Erholungs- und Freizeitgrundstücken vor dem 4. Oktober 2015, bei Garagengrundstücken vor dem 1. Januar 2000) kündigt, hat er dem Nutzer zusätzlich die dadurch entstandenen sonstigen Vermögensnachteile zu ersetzen. Dies gilt allerdings nur, wenn die vorzeitige Vertragsbeendigung zu einem Vermögenszuwachs beim Eigentümer geführt hat. Der Nutzer erhält daher keine Entschädigung, wenn der Eigentümer das Grundstück selbst als Freizeitgrundstück weiter nutzen oder ein Wohnhaus für sich oder seine Familie darauf errichten will. Entschädigungsansprüche des Nutzers entstehen nur, wenn der Eigentümer kündigt, um das Grundstück für eine andere, dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung zu verwenden, § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr.2, oder es einem besonderen Investitionszweck im Sinne des Investitionsvorranggesetzes zuzuführen, § 23 Abs. 6 Satz 3. Der Anspruch entfällt außerdem, wenn der Nutzer Anlass zur Kündigung gegeben hat.

c) Entschädigung für Anpflanzungen, § 27 SchuldRAnpG

Auch für Anpflanzungen, die der Nutzer in Ausführung des Nutzungsvertrags vorgenommen hat, muss der Eigentümer eine Entschädigung leisten. Für die Höhe (Verkehrswert-erhöhung des Grundstücks oder Zeitwert des Bauwerks) kommt es auch hier darauf an, ob der Vertrag vor dem 4. Oktober 2022 endet (vgl. oben a)).

d) Ersatz für andere werterhöhende Maßnahmen

Nach § 12 Abs. 5 SchuldRAnpG kann der Nutzer außerdem unter bestimmten Voraussetzungen Ersatz seiner sonstigen Verwendungen verlangen. Hierzu können z.B. die Aufwendungen für die Anlage von Wegen oder die Verbesserung der Einfriedung des Grundstücks gehören. Bereicherungsansprüche des Nutzers können gegeben sein, wenn er z.B. bewegliche Sachen mit dem Grundstück untrennbar oder dauerhaft fest verbunden hat, wie dies bei der Herstellung von Erschließungseinrichtungen häufig der Fall sein wird. Aufwendungsersatz und Bereicherungsansprüche kommen allerdings in jedem Falle nur in Betracht, wenn die Maßnahmen im tatsächlichen Interesse des Eigentümers stehen.

3. Wenn der Nutzer kündigt

Durch eine Kündigung gibt der Nutzer zu erkennen, dass er an der weiteren Nutzung des Bauwerks nicht mehr interessiert ist. Sein Besitzstand wird daher nicht so umfassend geschützt wie in den Fällen, in denen der Grundstückseigentümer kündigt. Der Grundstückseigentümer muss im Falle einer Nutzerkündigung eine Entschädigung daher nur leisten, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist (dazu unter 1. a)) und dem Eigentümer dadurch ein Vermögensvorteil zufließt, § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG. Dies entspricht den allgemeinen Wertersatzregelungen des BGB

Daneben hat der Nutzer, auch wenn er selbst kündigt, Anspruch auf Entschädigung für seine Anpflanzungen, § 27 SchuldRAnpG, und für andere werterhöhende Maßnahmen, § 12 Abs. 5 SchuldRAnpG.

4. Zur Wertberechnung

Eine Schätzungsrichtlinie, wie sie in der ehemaligen DDR etwa der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter für den Nutzerwechsel erlassen hatte, besteht nicht. Der Wert eines Bauwerks ist nach den allgemeinen Bewertungsprinzipien im Einzelfall zu ermitteln. Dies muss ggf. durch Einschaltung eines Sachverständigen geschehen, der den Sach- oder Ertragswert des Bauwerks bestimmen kann. Hierdurch wird im Einzelfall eine gerechte Bewertung sichergestellt.

5. Wegnahmerecht des Nutzers

Nach § 12 Abs. 4 SchuldRAnpG ist der Nutzer bei Vertragsbeendigung berechtigt, das von ihm errichtete oder von einem vorhergehenden Nutzer erworbene Bauwerk (§ 5 SchuldRAnpG) zu entfernen. Die Kosten hat er selber zu tragen. Er ist außerdem verpflichtet, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

6. Beseitigungspflicht und Abrisskosten

a) Grundsätze

Nach allgemeinem Miet- und Pachtrecht besteht grundsätzlich die Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache in ihren ursprünglichen Zustand. Etwaige Bauwerke müssen vom Nutzer also auf seine Kosten beseitigt werden.

Von diesem Grundsatz macht § 15 SchuldRAnpG zum Schutze der Nutzer eine Ausnahme für eine Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2022. Der Nutzer ist nach dieser Regelung bei Vertragsbeendigung zur Beseitigung eines entsprechend den Vorschriften der DDR errichteten Bauwerks nicht verpflichtet.

Das bedeutet, dass während dieser Übergangszeit grundsätzlich der Eigentümer die gesamten Kosten des Abbruchs eines vom Nutzer errichteten Gebäudes tragen muss. In bestimmten Fällen sind die Kosten zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer jedoch nach § 15 Abs. 1 Satz 2 zu teilen. Der Nutzer muss die Hälfte der Kosten zahlen, wenn

- er selbst das Vertragsverhältnis beendet hat oder
- er dem Eigentümer Anlass zur Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat oder
- die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Kündigung des Eigentümers erst nach Ablauf der Investitionsschutzfrist erfolgt (bei bebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken nach dem 3. Oktober 2022, bei Garagen nach dem 31. Dezember 2006)

und (in allen drei Fällen)

- der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang auf den Eigentümer vorgenommen wird.

Die Kostenbeteiligung soll das Interesse beider Parteien an einer Reduzierung der Kosten erhöhen.

Ab dem 31. Dezember 2022 findet § 15 SchuldRAnpG keine Anwendung mehr. Der Nutzer muss das Bauwerk ab diesem Zeitpunkt auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder herstellen.

b) Besonderheiten bei Garagengrundstücken

Hier endet die Investitionsschutzfrist am 31. Dezember 2006, so dass der Nutzer ab dem 1. Januar 2007 zur hälftigen Kostentragung verpflichtet ist.

c) Besonderheiten bei rechtswidrig errichteten Bauten

Rechtswidrig errichtete Bauten genießen keinen Schutz. Sie müssen sofort nach Vertragsende auf Kosten des Nutzers beseitigt werden.

7. Rückgabe des Grundstücks und gesetzlicher Übergang des Eigentums an der Baulichkeit

Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Nutzer verpflichtet, das Grundstück sofort an den Eigentümer zurückzugeben, §§ 6 Abs. 1 SchuldRAnpG, 546, 854 BGB.

An Wochenendhäusern sowie anderen Baulichkeiten, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder anderen persönlichen Zwecken dienen und auf der Grundlage eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichtet worden sind, bestand nach § 296 Abs. 1 ZGB ein besonderes Eigentum, das vom Eigentum am Grundstück unabhängig war. Dieses Eigentum geht bei Vertragsende nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG automatisch auf den Grundstückseigentümer über. Diese Regelung dient der eindeutigen Zuordnung des Eigentums und damit der Rechtssicherheit. Als Ausgleich erhält der Nutzer die oben dargestellten Entschädigungsansprüche und ein Wegnahmerecht. Auch die Rechte Dritter, die z.B. durch die Sicherung etwaiger Kredite entstanden sind, erlöschen bei Vertragsbeendigung. Hier wird ebenfalls ein Ausgleich gewährt.

8. Was geschieht mit dem Eigentum an der Baulichkeit, wenn der Nutzer das Grundstück in der Vergangenheit einem Dritten überlassen und diesem die Baulichkeit verkauft hat?

Manche Nutzer wollten oder mussten in der Vergangenheit das Erholungs- oder Garagengrundstück aufgeben. Häufig wurde in solchen Fällen – wie es schon in der DDR üblich war – die vom Nutzer errichtete Baulichkeit an einen Dritten verkauft und diesem auch das Grundstück zur weiteren Nutzung überlassen. Dies setzte –auch schon nach dem ZGB – voraus, dass der Grundstückseigentümer mit der Überlassung des Grundstücks einverstanden war.

Wenn der Eigentümer der Überlassung des Grundstücks an den Dritten nicht zugestimmt hat, kommt es für die Frage, was mit dem Eigentum an der Baulichkeit geschieht, darauf an, ob der Verkauf der vom Nutzer errichteten Baulichkeit vor oder nach der Wiedervereinigung erfolgt ist.

a) Verkauf bis zum 2. Oktober 1990

Nach dem ZGB war eine Übertragung des Baulichkeiteneigentums an einen Dritten nur möglich, wenn der alte Nutzungsvertrag beendet und ein neuer (mit staatlicher Genehmigung) abgeschlossen wurde. Der Erwerber wurde also Eigentümer der Baulichkeit und zugleich Vertragspartei des Nutzungsvertrages. In diesen Fällen kommt es bei Vertragsbeendigung des neuen Nutzungsvertrages ohne weiteres zum gesetzlichen Übergang des Eigentums an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer nach § 11 SchuldRAnpG (s.o. unter 7.).

b) Verkauf nach dem 2. Oktober 1990

Nach den Vorschriften des BGB ist der Verkauf der Baulichkeit und die entsprechende Eigentumsübertragung auch ohne Zustimmung des Eigentümers wirksam. Anders ist es aber bei dem Nutzungsvertrag. Dieser kann nur mit Zustimmung des Eigentümers auf den Dritten übergehen. Der Nutzer konnte also wirksam das Eigentum an der von ihm errichteten Baulichkeit an den Dritten übertragen, nicht aber das Nutzungsrecht am Grundstück. Der Erwerber kann sein Eigentum an der Baulichkeit daher nicht nutzen, da er das Grundstück nicht betreten oder nutzen darf. Dies macht eine komplizierte Rückabwicklung der Eigentumsübertragung auf den ehemaligen Eigentümer der Baulichkeit und (Noch-)Nutzungsberechtigten erforderlich. Ist der nach dem Nutzungsvertrag Nutzungsberechtig-

tigte wieder Eigentümer, kommt es bei Vertragsbeendigung zum gesetzlichen Übergang des Eigentums an der Baulichkeit auf den Eigentümer nach § 11 SchuldRAnpG (dazu unter 7.).

Wichtig: Die drei Beteiligten sollten sich in einer solchen verzwickten Situation um eine einvernehmliche Klärung bemühen und dazu unbedingt rechtskundigen Rat in Anspruch nehmen.

B. Besondere Sachverhalte

I. Bau von Eigenheimen auf vertraglicher Grundlage

1. Überlassungsverträge zu Wohnzwecken

a) Was ist ein Überlassungsvertrag?

Überlassungsverträge wurden in der DDR über Grundstücke abgeschlossen, deren Eigentümer in den alten Bundesländern und West-Berlin lebten. Diese Grundstücke wurden wegen der Teilung Deutschlands unter staatliche Verwaltung gestellt. Die Verwalter haben von 1963 an mit Bürgern in der DDR sog. Überlassungsverträge geschlossen.

Nach dem Inhalt des Vertrages wurde das Grundstück dem Nutzer (Überlassungsnehmer) für 20 oder 30 Jahre, vereinzelt auch auf Lebenszeit des Nutzers, zur Nutzung übergeben. Mit dem Vertragsschluss war der festgestellte Wert des Grundstücks einschließlich der darauf stehenden Gebäude zu hinterlegen. Dem Nutzer wurde der spätere Erwerb des Grundstücks – allerdings unverbindlich – in Aussicht gestellt. Dem Nutzer sollte ein Vorkaufsrecht sowie eine Sicherungshypothek für werterhöhende Aufwendungen eingeräumt werden.

b) Welche Rechte hat der Nutzer, der aufgrund eines solchen Überlassungsvertrags auf dem Grundstück ein neues Eigenheim errichtet hat?

Hat der Nutzer mit Billigung staatlicher Stellen ein Eigenheim errichtet, so stehen ihm gegenüber dem Grundstückseigentümer die Rechte aus der Sachenrechtsbereinigung zu.

Der Grund für diese Regelung ist, dass der Nutzer die gleichen Investitionen wie der Inhaber eines zum Bau eines Eigenheimes verliehenen Nutzungsrechts vorgenommen hat und in der Vertragszeit in Bezug auf das Grundstück Rechte und Pflichten wie ein Eigentümer hatte und ihm der Erwerb des Grundstücks (wenn auch unverbindlich) in Aussicht gestellt worden war.

c) Welche Rechte hat derjenige, der ein bebautes Grundstück mit einem solchen Vertrag zur Nutzung erhalten hat und in dem überlassenen Gebäude wohnt?

Hier kommt es auf den Einzelfall an. Hat der Nutzer keine baulichen Veränderungen und keine größeren Reparaturen vorgenommen, so hat er sich wie ein Mieter verhalten. Er wird deshalb im SchuldRAnpG auch wie ein Mieter behandelt (§ 34 SchuldRAnpG). Der Überlassungsvertrag wird in einen unbefristeten Mietvertrag umgewandelt, der frühestens vom 1. Januar 1996 an gekündigt werden kann.

Das SchuldRAnpG hat die Kündigungsmöglichkeiten über das Wohnungsmietrecht hinaus bis zum 31. Dezember 2000 allerdings erheblich eingeschränkt. Seit dem 1. Januar 2001 gilt der normale Kündigungsschutz bei Wohnraummiete mit einer Ausnahme: Wenn der Nutzer vor dem 20. Juli 1993 erhebliche Um- und Ausbauten oder wesentliche Maßnahmen zur Substanzerhaltung des Gebäudes vorgenommen hat, genießt er bis zum 31. Dezember 2010 einen besonderen Kündigungsschutz (§ 39 SchuldRAnpG)

2. Bebauungen auf der Grundlage von Miet- oder Pachtverträgen

Welche Rechte stehen dem Nutzer zu, der aufgrund eines mit der Kommunalen Wohnungsverwaltung geschlossenen Pachtvertrages ein Grundstück genutzt und darauf mit staatlicher Bauzustimmung ein Eigenheim errichtet hat?

Die Fälle, in denen aufgrund von Miet- oder Pachtverträgen Eigenheime errichtet worden sind, werden im SchuldRAnpG geregelt. Die Rechtsnatur der Nutzung wird nicht verändert, die bauliche Investition jedoch bei der Vertragsdauer und der Bemessung der Kündigungsschutzfristen berücksichtigt.

Solche Nutzungsverträge konnte der Grundstückseigentümer bis zum 31. Dezember 2000 nur kündigen, wenn das vom Nutzer errichtete Bauwerk nicht mehr nutzbar und mit einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit nicht mehr zu rechnen ist (§ 52 Abs. 1 SchuldRAnpG). Bis zum 31. Dezember 2005 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag außerdem kündigen, wenn er das auf dem Grundstück stehende Gebäude für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und ihm der Ausschluss der Kündigung nicht zugemutet werden kann. Diese Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (§ 52 Abs. 2 SchuldRAnpG).

Anders liegt es, wenn eine Gemeinde Bauland für den Bau mehrerer Häuser (Siedlungsbau) zunächst vertraglich zur Verfügung gestellt hat, die für die Bereitstellung von Bauland vorgesehene Überführung der Grundstücke in das Volkseigentum nicht abgeschlossen worden und deshalb die Verleihung von Nutzungsrechten ausgeblieben ist. In diesen Fällen können die Nutzer (= Siedler) gegenüber den Grundstückseigentümern die Ansprüche aus dem SachenRBerG geltend machen.

3. Bau eines Eigenheimes auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages zur Erholung

Welche Rechte hat der Nutzer gegenüber dem Grundstückseigentümer, der mit staatlicher Bauzustimmung auf einem von einer LPG genutzten Grundstück ein Wochenendhaus (Datsche) zu einem Eigenheim umgebaut hat und dort seit mehreren Jahren wohnt?

Hier gilt das Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht. Dem Nutzer stehen vielmehr Ansprüche nach dem SachenRBerG zu, obwohl die Grundstücksnutzung auch nach dem Umbau zu einem Eigenheim weiterhin auf vertraglicher Grundlage erfolgt.

Das SachenRBerG ist anzuwenden, wenn das Gebäude zum dauernden Wohnen geeignet ist, der Umbau zum Zweck der Nutzungsänderung mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte und der Vertragspartner des Nutzers der Nutzungsänderung nicht widersprochen hat. Das Gebäude muss zudem bereits vor Ablauf des 2. Oktober 1990 zum dauernden Wohnen genutzt worden sein.

Das Gesetz geht in diesem Fall davon aus, dass die LPG für den Umbau zum Eigenheim ein Nutzungsrecht hätte zuweisen müssen.

II. Zum Erholungsnutzungsrechtsgesetz

Welche Rechte stehen demjenigen zu, dem ein Nutzungsrecht für den Bau eines großen Wochenendhauses verliehen worden ist?

Weder das SchuldRAnpG noch das SachenRBerG sind anzuwenden, wenn das Bauwerk als Wochenendhaus errichtet und genutzt worden ist und für den Bau – wegen der Größe und der Ausstattung des Bauwerks – ein Nutzungsrecht auf volkseigenem Grundstück verliehen worden ist.

Nutzungsrechte konnten in der DDR auch zum Bau eines Wochenendhauses oder eines anderen persönlichen Zwecken dienenden Gebäudes verliehen werden. Die soziale Bedeutung dieser Nutzungsrechte und die Schutzbedürftigkeit des Nutzers entspricht derjenigen bei Nutzungsverträgen nach §§ 312 ff. ZGB, die nach Inkrafttreten des ZGB grundsätzlich auch über volkseigene Flächen zu Erholungszwecken abgeschlossen worden sind. Daher werden diese Nutzungsrechte aus der Sachenrechtsbereinigung ausgeschlossen und in einem besonderen Gesetz, dem Erholungsnutzungsrechtsgesetz, an die Bestimmungen des BGB angepasst.

An die Stelle des bisherigen Nutzungsrechts soll hier ein Erbbaurecht treten, das auf 30 Jahre befristet ist (§§ 2, 6 ErholNutzG). Wie in der Sachenrechtsbereinigung können sowohl der Nutzer als auch der Grundstückseigentümer die Bestellung des Erbbaurechts verlangen. Der Erbbauzins beträgt vier vom Hundert jährlich des Verkehrswerts des Grundstücks (§ 3 ErholNutzG), wobei eine schrittweise Anpassung durch eine sechsjährige Eingangsphase sichergestellt wird (§ 5 ErholNutzG).

Im übrigen gelten für die Bestellung des Erbbaurechts die Grundsätze des Eigenheimbaus in der Sachenrechtsbereinigung.

C. Wenn Sie weitere Fragen haben...

In dieser Informationsschrift konnten nur die wesentlichen Inhalte der Schuldrechtsanpassung erläutert werden. Dabei bleiben im Einzelfall sicherlich Fragen offen. Das Bundesministerium der Justiz darf zu solchen Einzelfragen nicht Stellung nehmen.

Rechtsauskunft erteilen Ihnen Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen sowie andere zur Rechtsberatung befugte Personen. Sie können sich mit Ihren Fragen aber auch an Verbände wenden. Einige werden im Folgenden genannt:

Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstr. 10
10179 Berlin

Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Mohrenstr. 33
10117 Berlin

Verein der Deutschen Grundstücksnutzer e.V. (VDGN)
Irmastraße 16
12683 Berlin

Interessengemeinschaft der Haus- und
Grundeigentümer in den neuen Bundesländern e.V.
Brandenburgische Str. 24
12167 Berlin

Verband der Kleingärtner, Siedler
und Grundstücksnutzer e.V. (VKSG)
Hohenschönhauser Str. 80
10407 Berlin