

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Roland Claus, Sabine Jünger,
Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS**

Entwurf eines . . . Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpÄndG)

A. Problem

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz enthält nach wie vor Ungerechtigkeiten gegenüber Nutzerinnen und Nutzern von Erholungsgrundstücken in Ostdeutschland, insbesondere im Zusammenhang mit der Kündigung der Nutzungsverträge.

B. Lösung

Änderung und Ergänzung der Regelungen über die Kündigung im Schuldrechtsanpassungsgesetz.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines . . . Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpÄndG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 12 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Die Entschädigung bemißt sich nach dem Zeitwert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks.“
 - b) Absatz 3 wird gestrichen.
 - c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.
 - d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.
2. In § 15 werden Absatz 1 Satz 2 und die Absätze 2 und 3 gestrichen. Als einziger Satz

von § 15 bleibt Satz 1 von Absatz 1 bestehen.

3. Nach § 15 wird folgender § 15a eingefügt:

„§ 15a

Teilkündigung

(1) Der Nutzer ist berechtigt, eine Kündigung des Vertrags für eine 500 Quadratmeter übersteigende Teilfläche des Grundstücks auszusprechen, sofern diese Teilfläche abtrennbar, nicht überbaut ist und zur Bebauung oder zu kleingärtnerischen oder zu Erholungszwecken nutzbar ist.

(2) Für eine 500 Quadratmeter übersteigende Teilfläche, die nicht für die in Absatz 1 genannten Zwecke nutzbar ist, darf kein Nutzungsentgelt erhoben werden.“

4. In § 23 Abs. 6 Satz 1 wird der Satzteil „und für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke“ gestrichen.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Bonn, den 17. November 1998

Dr. Evelyn Kenzler
Roland Claus
Sabine Jünger
Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

Viele Nutzerinnen und Nutzer müssen sich wegen der hohen Entgelte und aus anderen Gründen von ihren Erholungsgrundstücken trennen und ihren Vertrag kündigen. Es ist ungerecht und unbillig, in diesen Fällen die den Nutzerinnen und Nutzern zustehende Entschädigung für das Bauwerk geringer zu bemessen als im Falle einer Kündigung durch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Deshalb wird in allen Fällen auf den Zeitwert des Bauwerks zur Zeit der Rückgabe des Grundstücks abgestellt. Eine Bindung dieser Neuregelung daran, daß vorher eine Erklärung über eine Entgelterhöhung zugegangen sein muß, wird nicht für zweckmäßig gehalten. Die Entgelte sind auch ohne neue Erhöhungserklärung hoch genug, um Kündigungsgrund zu sein, und es können auch andere Gründe für die Kündigung, z.B. Alter und Krankheit, vorliegen.

Zu Nummer 2

Nach der bisherigen Regelung haben die Nutzerinnen und Nutzer bei Vertragsbeendigung unter bestimmten Bedingungen die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks zu zahlen. Von dieser Verpflichtung sollen sie befreit werden. Wenn die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein Bauwerk nicht haben wollen, dann sollte der Abbruch ausschließlich ihre Sache sein. Wenn sie die Abbruchkosten nicht tragen wollen, können sie das Grundstück verkaufen oder für ein Entgelt verpachten, das die Existenz und den Zustand des Bauwerks berücksichtigt. Aus sozialen Gründen ist die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer an den Abbruchkosten nicht angemessen. Es handelt sich meist um ältere,

finanzschwache Menschen, deren Interessen den Vorrang vor den Interessen der Eigentümer genießen sollten. Sie befinden sich oft in der Zwangslage, daß sie einerseits die hohen Nutzungsentgelte nicht mehr bezahlen können, andererseits aber eine Kündigung nicht riskieren wollen, weil sie die Abbruchkosten fürchten.

Zu Nummer 3

Zu Absatz 1

Um durch hohe Nutzungsentgelte finanziell überforderte Menschen in die Lage zu versetzen, wenigstens einen Teil ihres Grundstücks zu behalten, sollte die rechtliche Möglichkeit einer Teilkündigung durch die Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden. Voraussetzung ist, daß die gekündigte Teilfläche für den Eigentümer durch Verkauf, Verpachtung oder Eigennutzung verwertbar ist.

Zu Absatz 2

In manchen Fällen sind Teilflächen von Grundstücken für Erholungszwecke nicht nutzbar, z.B. weil es sich um Moorland handelt. Bei niedrigen Entgelten spielte dieser Umstand für die Nutzerinnen und Nutzer keine Rolle. In der inzwischen entstandenen Situation ist nicht einzusehen, warum sie Entgelte in beträchtlicher Höhe für Flächen bezahlen sollen, die sie gar nicht nutzen können.

Zu Nummer 4

Für die Autobesitzer haben Garagengrundstücke einen hohen Wert. Der Kündigungsschutz für diese Grundstücke sollte deshalb dem für Erholungsgrundstücke gleichgestellt werden.

