

## **Unterrichtung**

### **durch die Bundesregierung**

#### **Bericht über die Wirkungen der Nutzungsentgeltverordnung sowie zu notwendigen Änderungen**

##### **I.**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 241. Sitzung am 18. Juni 1998 zu dem von ihm verabschiedeten Gesetz zur Bereinigung vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften (Vermögensrechtsbereinigungsgesetz) folgende EntschlieÙung angenommen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Deutschen Bundestag bis zum 30. Juni 1999 einen Bericht über die Wirkungen der Nutzungsentgeltverordnung sowie zu notwendigen Änderungen vorzulegen.“

Diese EntschlieÙung geht auf die Erörterungen im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages zu Änderungsanträgen zu dem genannten Gesetz zurück. Im Bericht des Ausschusses wird ausgeführt, in dem betroffenen Bereich gehe es um einen gerechten Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nutzern, für den ein ausgewogenes Gesamtkonzept erforderlich sei, das erst nach eingehender Erörterung mit den beteiligten Kreisen im Laufe der nächsten Legislaturperiode verwirklicht werden könne (Drucksache 13/11041 S. 28).

##### **II.**

Der Einigungsvertrag hat mit dem in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche eingestellten Artikel 232 § 4 EGBGB bestimmt, dass sich Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 bis 315 DDR-ZGB aufgrund von vor dem Beitritt abgeschlossenen Verträgen zunächst weiter nach diesen Vorschriften richten, und abweichende Regelungen einem besonderen Gesetz vorbehalten; außerdem wurde die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte zu erlassen. Die damals vorbehaltene gesetzliche Regelung ist durch das am 1. Januar 1995 in Kraft getretene Schuldrechtsanpassungsgesetz erfolgt, die Regelung über Nutzungsentgelte durch die am 1. August 1993 in Kraft getretene

Nutzungsentgeltverordnung getroffen worden. Beide Regelungswerke stehen in einem engen inhaltlichen Zusammenhang und haben den Ausgleich der unterschiedlichen Interessen zwischen Eigentümern und Nutzern zum Gegenstand.

In Übereinstimmung mit Artikel 232 § 4 Abs. 2 EGBGB geht die Nutzungsentgeltverordnung davon aus, dass Entgelte bis zur Höhe des ortsüblichen Pachtzinses angemessen sind. Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der jeweiligen Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Die Verordnung lässt eine Anhebung der Entgelte bis zu dieser Höhe aber nur schrittweise in mehreren Jahren zu. Zum 1. November 1993 war eine Anhebung der am 2. Oktober 1990 zulässigen Entgelte auf das Doppelte, jedoch mindestens auf 0,15 DM – bei baulich genutzten Grundstücken auf 0,30 DM – je Quadratmeter Bodenfläche im Jahr zulässig. Die danach zu zahlenden Entgelte durften zum 1. November 1994 und dann nochmals zum 1. November 1995 verdoppelt werden. Dabei ist als Obergrenze stets die Höhe der ortsüblichen Entgelte zu beachten.

Die Nutzungsentgeltverordnung sah in ihrer ursprünglichen Fassung vor, dass ab dem 1. November 1997 die Entgelte jährlich um die Hälfte der seit dem 1. November 1995 zu zahlenden Entgelte angehoben werden durften. Diese Erhöhungsmöglichkeit ist durch die Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 für die Zeit ab dem Jahr 1998 abgeschwächt worden: Nunmehr darf die Erhöhung ab dem 1. November 1998 jährlich höchstens  $\frac{1}{3}$  der seit dem 1. November 1995 zu zahlenden Entgelte betragen.

##### **III.**

Die betroffenen Regelungen sind Gegenstand von Vorschlägen, die auf eine Verbesserung der Rechtsstellung der Nutzer abzielen. So hat die 19. Konferenz der Justiz-

ministerin und der Justizminister der neuen Bundesländer und des Senators für Justiz des Landes Berlin, an der die Bundesministerin der Justiz als Gast teilgenommen hat, am 26. April 1999 einen Beschluss zum Thema „Nutzerfreundliche Verbesserungen von Bundesrecht“ gefasst. Dabei wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe unter der gemeinsamen Leitung des Bundesministeriums der Justiz und des Justizministeriums Brandenburg eingesetzt, die einen Gesetzentwurf mit Regelungen insbesondere zu folgenden Punkten erarbeiten soll:

- Entschädigung des Nutzers für eine von ihm errichtete Baulichkeit und Freistellung von den Kosten ihres Abrisses, wenn der Nutzer das Nutzungsverhältnis nach einer Erhöhung des Nutzungsentgelts aus finanziellen Gründen nicht fortsetzen kann und der Eigentümer auf der Erhöhung besteht oder wenn der Eigentümer das Grundstück nach einer Kündigung rechtlich gesichert einer lukrativeren anderweitigen Nutzung zuführen kann
- Anspruch des Nutzers auf Übertragung des vertraglichen Nutzungsrechts und des Eigentums an der Baulichkeit auch gegen den Willen des Grundstückseigentümers auf einen Dritten im Wege der Vertragsübernahme
- Begrenzung der Erhöhung des Nutzungsentgelts für über eine bestimmte Größe hinausgehende Flächen bei besonders großen Erholungsgrundstücken.

Die Arbeitsgruppe hat ihre Tätigkeit im Mai 1999 aufgenommen. Sie wird voraussichtlich im September 1999 eine Verbandsanhörung durchführen.

#### IV.

Die Diskussion über die Wirkungen der Nutzungsentgeltverordnung sowie über notwendige Änderungen kann sachgerecht nur unter Berücksichtigung der einschlägigen tatsächlichen Verhältnisse sowie des verfassungsrechtlichen Rahmens für einen gerechten Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nutzern geführt werden.

Die tatsächlichen Verhältnisse in dem betroffenen Bereich sind aber derzeit nur bruchstückhaft bekannt; eine verlässliche Aufbereitung der Fakten, deren Kenntnis notwendige Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen der vorliegenden Änderungsvorschläge und einen gerechten Interessenausgleich ist, fehlt. Deshalb hat die Bundesministerin der Justiz im Frühjahr 1999 eine rechtstatsächliche Untersuchung zu Fragen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der Nutzungsentgeltverordnung in Auftrag gegeben. Das Gutachten soll insbesondere Aussagen zur Eigentümer- und Nutzerstruktur, zur Größe der betroffenen Grundstücke, zu Art, Umfang und Wert ihrer Bebauung, zur Höhe von Abrisskosten, zur Entwicklung eines Marktes hinsichtlich der betroffenen Grundstücke sowie insbesondere zu Einzelheiten der Erhöhung der Entgelte seit 1995, des Erhöhungsverfahrens und der Kündigungen aus Anlass von Entgelterhöhungen treffen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen Anfang des kommenden Jahres vorliegen.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht geht es bei einem gerechten Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nutzern um die Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums gemäß Artikel 14 Abs. 1 GG. Das Bundesverfassungsgericht wird dem Vernehmen nach noch im Herbst 1999 über Verfassungsbeschwerden von Eigentümern entscheiden, die Kernbereiche der angesprochenen Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der Nutzungsentgeltverordnung betreffen.

#### V.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist es der Bundesregierung derzeit nicht möglich, abschließende Berichtsaussagen zu treffen. Sie wird deshalb dem Deutschen Bundestag bis zum 30. März 2000 einen umfassenden Bericht vorlegen, der die zu erwartenden Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen rechtstatsächlichen Untersuchung sowie der Arbeiten der Bund-Länder-Arbeitsgruppe berücksichtigt.