

Antrag

der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Dr. Ruth Fuchs, Ulla Jelpke, Sabine Jünger, Gerhard Jüttemann, Heidemarie Lüth, Kersten Naumann, Christine Ostrowski, Petra Pau, Roland Claus und der Fraktion der PDS

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Fast elf Jahre nach Herstellung der staatlichen Einheit Deutschlands ist im Beitrittsgebiet noch immer kein sozial gerechter, Rechtssicherheit und Rechtsfrieden stiftender Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer und Verpächter einerseits und denen der Nutzer und Pächter von Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Kleingärten andererseits hergestellt worden. Auch der vorliegende Entwurf der Bundesregierung für ein Erstes Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG), Drucksache 14/6884, wird diesem Anliegen nicht gerecht. Er setzt im Gegenteil die Benachteiligung der Nutzer gegenüber den Grundstückseigentümern im Kündigungsrecht fort. Er bietet keine sozialverträgliche Lösung im Sinne der vom Bundesverfassungsgericht verlangten „angemessenen“ Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten. Die für den Nutzer ungerechten, zu überhöhten Nutzungsentgelten führenden Regelungen in der Nutzungsentgeltverordnung bleiben bestehen. Der Entwurf beschränkt sich im Wesentlichen auf die Umsetzung der dem Gesetzgeber durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 gemachten Vorgaben. Dabei werden zum Nachteil der Nutzer Regelungen vorgeschlagen, die sich nicht zwingend aus dem Urteil ergeben. Der der Bundesregierung auch nach dem Urteil offen stehende politische Gestaltungsspielraum für eine gerechte abschließende Regelung der aus DDR-Zeiten überkommenen Nutzungsverhältnisse wurde nicht wahrgenommen. Die Vorschläge der Nutzerverbände blieben unbeachtet. Die Bundesregierung hat mit dem Entwurf die auf Interessenausgleich bedachten Positionen verlassen, die die jetzigen Koalitionsfraktionen in ihrer Oppositionszeit eingenommen hatten.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. den Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, Drucksache 14/6884, zurückzuziehen,
2. einen neuen Entwurf für ein Erstes Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vorzulegen, der folgende Regelungen enthält:
 - a) Gleichstellung von Eigentümern und Nutzern im Kündigungsrecht. Beseitigung der finanziellen Benachteiligung des Nutzers im Falle einer durch ihn ausgesprochenen Kündigung, insbesondere Gewährleistung eines Entschädigungsanspruchs zum Zeitwert im Zeitpunkt der Rückgabe

des Grundstücks für das vom Nutzer errichtete Bauwerk und für anderweitige Werterhöhungen des Grundstücks, z. B. durch Anpflanzungen und andere mit dem Grundstück verbundene Einrichtungen. Befreiung von den hälftigen Abrisskosten für das Bauwerk.

- b) Präzisierung der Regelung über die Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten dahingehend, dass eine Klarstellung erfolgt, welche ständig wiederkehrenden öffentlichen Lasten bereits durch das festgelegte und vereinbarte Nutzungsentgelt erstattet sind und welche zusätzlich erstattet werden müssen. Festlegung einer Höchstgrenze von 25 % für die Beteiligung des Nutzers an einmalig erhobenen Beiträgen und Abgaben für die Erschließung des Grundstücks. Verrechnung mit bereits erbrachten Erschließungskosten. Orientierung der Bundesländer auf die Schaffung inhaltlich übereinstimmender Regelungen für die Stundung der Erschließungsbeiträge für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz und für Erholungsgrundstücke nach SchuldRAnpG. Gewährleistung eines Sonderkündigungsrechts des Nutzers nach Zugang des Erstattungsverlangens entsprechend § 8 der Nutzungsentgeltverordnung.
- c) Gleichstellung des Nutzers mit dem Grundstückseigentümer bei der Kündigung hinsichtlich einer Teilfläche des Grundstücks dahingehend, dass der Nutzer das Recht zur Teilkündigung ohne einschränkende Bedingungen erhält.
- d) Ermöglichung der Vertragsübernahme durch einen vom Nutzer benannten Dritten, soweit dem nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund entgegen steht.
- e) Berücksichtigung des Zustandes des Grundstücks und seines Zeitwerts zu Beginn des Nutzungsverhältnisses bei der Festlegung des Nutzungsentgelts dahingehend, dass sich die vom Nutzer selbst vorgenommenen Werterhöhungen mindernd auf die Höhe des Nutzungsentgelts auswirken.

Berlin, den 19. September 2001

Dr. Evelyn Kenzler
Dr. Ruth Fuchs
Ulla Jelpke
Sabine Jünger
Gerhard Jüttemann
Heidemarie Lüth
Kersten Naumann
Petra Pau
Christine Ostrowski
Roland Claus und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

Der Entwurf der Bundesregierung ist nicht geeignet, die seit langem erforderliche, einen gerechten Interessenausgleich, Rechtssicherheit und Rechtsfrieden schaffende abschließende Regelung der nach wie vor offenen Probleme im Bereich der aus der ehemaligen DDR überkommenen Nutzungsverhältnisse herbeizuführen. Er hält die Benachteiligung der Nutzer und Pächter zugunsten der Grundstückseigentümer und Verpächter, insbesondere im Kündigungsrecht und bei der Berechnung der Nutzungsentgelte aufrecht. Er führt zu ungerechtfertigten Belastungen der Nutzer bei der Beteiligung an den öffentlichen Lasten. Der Entwurf sollte deshalb zurückgezogen und umgehend durch einen neuen Entwurf ersetzt werden.

Zu Nummer 2 Buchstabe a

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz begünstigt im Kündigungsrecht des § 12 den Grundstückseigentümer und benachteiligt den Nutzer. Mit dem Regierungsentwurf wird diese Regelung beibehalten. Es soll also dabei bleiben, dass die Entschädigung für das vom Nutzer errichtete Bauwerk im Falle der Kündigung durch den Nutzer geringer bemessen wird als im Falle der Kündigung durch den Grundstückseigentümer. Diese Regelung ist unbillig und nicht sachgerecht. Grundstückseigentümer und Nutzer sollten insoweit gleichgestellt werden, als bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Entschädigung nach dem Zeitwert zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks bemessen wird. In die Entschädigung sind nicht nur das Bauwerk, sondern auch anderweitige Werterhöhungen, wie Anpflanzungen und andere mit dem Grundstück verbundene Einrichtungen einzubeziehen.

Nach der Regelung in § 15 SchuldRAnpG muss der Nutzer unter bestimmten Bedingungen, insbesondere bei eigener Kündigung, z. B. aus gesundheitlichen Gründen, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses darüber hinaus die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerks bezahlen. Von dieser Verpflichtung sollten sie aus sozialen Gründen befreit werden. Die Nutzer befinden sich oft in der Zwangslage, dass sie sich einerseits wegen hoher Nutzungsentgelte oder aus Alters- und Gesundheitsgründen von ihrem Grundstück trennen müssen, andererseits eine Kündigung nicht riskieren können, weil sie die Beteiligung an den Abbruchkosten fürchten.

Zu Nummer 2 Buchstabe b

Im Regierungsentwurf werden die Auflagen des Bundesverfassungsgerichts über die „angemessene Beteiligung“ des Nutzers an den öffentlichen Lasten in unzulässiger Weise überdehnt. In Bezug auf die einmaligen Beiträge und Abgaben ist zu beachten, dass das Bundesverfassungsgericht die Angemessenheit nicht auf 50 % festgesetzt hat, dass bei Mietverhältnissen eine Umlegung auf den Mieter nicht möglich ist und dass derartige Aufwendungen den Wert des Grundstücks erhöhen. Die Festlegung einer Höchstgrenze von 25 % erscheint deshalb als angemessen. In Bezug auf die ständig wiederkehrenden Lasten ist klarzustellen, dass eine Beteiligung des Nutzers nur insoweit infrage kommt, als die Erstattung der Kosten für solche Leistungen nicht schon im festgelegten und vereinbarten Nutzungsentgelt enthalten ist. Das erfordert die Überprüfung des Einzelfalles. Da auch die hier vorgeschlagene Regelung für Nutzer zu finanziellen Belastungen führen kann, die diese nicht tragen wollen oder können, sollte ein Sonderkündigungsrecht nach dem Vorbild des § 8 Nutzungsentgeltverordnung (Kündigung nach Zugang der Erklärung über die Entgelterhöhung) eingeräumt werden, allerdings ohne einschränkende Bedingungen im Vergleich zur Kündigung durch den Grundstückseigentümer.

Zu Nummer 2 Buchstabe c

Die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung des neuen § 23a gewährt – neben dem Grundstückseigentümer, dem ein solches Recht nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zustehen sollte – auch dem Nutzer ein (subsidiäres) Teilkündigungsrecht. Die Regelung enthält jedoch Elemente der Ungleichbehandlung, die nicht akzeptiert werden können. Das Teilkündigungsrecht des Nutzers wird im Vergleich zum Teilkündigungsrecht des Grundstückseigentümers an unangemessen hohe subjektive und schwer nachweisbare Voraussetzungen gebunden. Nicht akzeptabel ist, insbesondere die Voraussetzung des Vorliegens einer unzumutbaren Härte für den Nutzer, wenn das Vertragsverhältnis ohne Teilkündigung fortgesetzt wird. Aufgrund der Unbestimmtheit des Begriffs der unzumutbaren Härte sind zahlreiche Rechtsstreite über die Auslegung dieses Begriffs zu befürchten. Diese Ungleichbehandlung des Nutzers gegenüber dem Grundstückseigentümer muss deshalb beseitigt werden.

Zu Nummer 2 Buchstabe d

Es besteht ein berechtigtes Interesse von Nutzern, Grundstück und Bauwerk Verwandten oder anderen Personen zu überlassen. Dem war der Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe aus dem Diskussionsentwurf „Schuldrechtsanpassung und Nutzungsentgeltverordnung“ A. Nr. 4 (Stand: 13. Juli 1999) nachgekommen. Er sah vor, dass der Nutzer vom Grundstückseigentümer die Zustimmung zu einer Vereinbarung verlangen kann, die den Eintritt eines vom Nutzer benannten Dritten anstelle des Nutzers in das bestehende Nutzungsverhältnis und zugleich die Übereignung etwaiger auf dem Grundstück vorhandener, im Eigentum des Nutzers stehender Baulichkeiten auf den Dritten zum Inhalt hat. Dieser Vorschlag sollte wieder aufgegriffen werden. Auf die diesbezügliche Begründung in dem Diskussionsentwurf wird verwiesen.

Zu Nummer 2 Buchstabe e

Es ist nicht mehr als recht und billig, bei der Festlegung des Nutzungsentgelts den Zustand des Grundstücks zu Beginn des Nutzungsverhältnisses zu berücksichtigen (bebaut oder unbebaut, erschlossen oder nicht erschlossen, verodet oder kultiviert). Die vom Nutzer selbst mit hohem Arbeits- und Finanzaufwand erbrachten Leistungen dürfen nicht dazu führen, dass der Nutzer hierfür auch noch ein höheres Nutzungsentgelt bezahlen muss und der Grundstückseigentümer Entgelte für Leistungen erzielt, die er nicht erbracht hat. Die vorgeschlagene Regelung ist im Zusammenhang mit der Regelung über die Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten zu gestalten.