

Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten, Teilflächenkündigungsrecht bei großen Grundstücken

Anmerkung 23.05.2002: Das Gesetz wurde am 22.05.2002 im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am 01.06.2002 in Kraft. Ab diesem Tag können Teilflächenkündigungen ausgesprochen und Entgelтанforderungen erklärt werden.

In der 219. Sitzung der 14. Wahlperiode hat der Deutsche Bundestag am 22.02.2002 nunmehr gegen die Stimmen der PDS und bei Enthaltung von CDU und FDP mit achtmonatiger Verspätung das Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes verabschiedet. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2002 auf einen Einspruch verzichtet. Das Inkrafttreten steht damit unmittelbar bevor. Ob die neue Gesetzesfassung den Anliegen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluß vom 14.07.1999 genügt, wird allerdings schon jetzt bestritten. Die vom Bundesverfassungsgericht vorgegebene Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten der Erholungsgrundstücke wurde völlig unzureichend realisiert. Vor dem 01.07.2001 entstandene laufende öffentliche Lasten sind entgegen den Vorgaben des BVerfG überhaupt nicht berücksichtigt, obgleich diese gerade in den Ausgangsjahren der auf die Erhöhungsschritte des § 3 NutzEV begrenzten Entgelterhöhungsmöglichkeit besonders schwer wog. Darüber hinaus erfolgt die vom BVerfG vorgegebene tatsächliche Beteiligung des Nutzers an den einmaligen öffentlichen Lasten praktisch nicht. Die nunmehr ermöglichte Kostenbeteiligung des Nutzers in Höhe von maximal 50 % hat vornehmlich einen Blendeffekt. Die tatsächliche Zahlungspflicht von jährlich 5 % der Kosten deckt regelmäßig nicht einmal den vom Eigentümer zu tragenden Zinsaufwand einer Finanzierung. Berücksichtigt man, daß Beiträge z.T. schon seit mehreren Jahren vorfinanziert wurden, ist eine angemessene Beteiligung des Nutzers nicht mehr festzustellen. Immerhin eröffnet das Gesetz aber nunmehr die Möglichkeit, Nutzer überhaupt an den öffentlichen Lasten von Erholungsgrundstücken in den neuen Bundesländern zu beteiligen. Darüber hinaus ist nunmehr auch die Möglichkeit der Teilflächenkündigung bei übergroßen Grundstücken eingeräumt worden. Der Wortlaut der Änderungen ist in BT-Drs. 14/8299 (<http://dip.bundestag.de/btd/14/082/1408299.pdf>) niedergelegt.

Im einzelnen:

1. Regelmäßige öffentliche Lasten

Regelmäßige öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuern, Straßenreinigungsgebühren etc.), die nach Ablauf des 30.06.2001 anfallen bzw. angefallen sind, können zukünftig in vollem Umfang beim Nutzer geltend gemacht werden. Hierzu ist ein an den Nutzer gerichtetes Verlangen in Textform erforderlich, in dem der Ausgleich der öffentlichen Lasten geltend gemacht wird. Diese sind nach Art und Höhe der Kosten spezifisch zu bezeichnen. Obgleich die vertraglichen Grundlagen durch das Verlangen nicht berührt werden, sollte zur Vermeidung unnötiger Streitigkeiten darauf geachtet werden, daß das Verlangen von sämtlichen Eigentümern abgegeben wird und sämtlichen Nutzern zugeht. Zu beachten ist, daß die Geltendmachung nur binnen zwölf Monaten nach Ende des Pachtjahres erfolgen kann, danach verfällt die Erstattungspflicht (nur) der in diesem Pachtjahr angefallenen Lasten. Auch bei gleichbleibenden Lasten ist jährlich ein neues Verlangen erforderlich.

2. Einmalige öffentliche Lasten

Einmalige öffentliche Lasten (Abgaben und Beiträge, z.B. für Erschließungsmaßnahmen) seit dem 03.10.1990 kann der Grundstückseigentümer zukünftig beim Nutzer in Höhe von maximal 50 % geltend machen. Erschließungsbeiträge für Verkehrsanlagen gem. § 127 BauGB (öffentliche Straßen, Plätze, Parkflächen, Schutzwälle etc.) können allerdings nicht geltend gemacht werden, soweit sie zinslos gestundet sind. Das Erstattungsverlangen ist hier (anders als zu 1.) in Schriftform, d.h. mit Namensunterschrift des oder der Eigentümer (alle!) bzw. deren Vertretern zu erklären. Bei Erklärung des Verlangens durch Vertreter sollte zu Sicherheit die Originalvollmacht beigelegt werden, anderenfalls die Erklärung durch den Nutzer gem. § 174 BGB vernichtet werden könnte. Nach der einmaligen Erklärung wird jeweils zum Ende eines Pachtjahres ein Betrag in Höhe von 10 % des Nutzeranteils (also 5 % der tatsächlichen Last) fällig. Der erste Teilbetrag wird jedoch nicht vor Ende des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Eine Ausschlussfrist zur Geltendmachung besteht nicht. Es empfiehlt sich jedoch, das Verlangen noch im laufenden Pachtjahr an den Nutzer zu richten, da die Erstattungspflicht mit dem Pachtverhältnis endet. Angesichts der in den kommenden Jahren zunehmenden Beendigungsmöglichkeiten derartiger Nutzungsverhältnisse ginge dann zusätzliches Geld verloren.

3. Teilflächenkündigungsrecht

Die Nutzung übergroßer Grundstücksflächen kann nunmehr durch Kündigung einer Teilfläche beschränkt werden. Voraussetzung ist zunächst, daß die vertraglich genutzte Grundstücksfläche mindestens 1000 qm beträgt. Die Kündigung muß so gestaltet werden, daß dem Nutzer eine Fläche von mindestens 400 qm verbleibt und er die bisherige Nutzung ohne unzumutbare Einbußen fortsetzen kann. Insbesondere ist eine möglichst exakte Bezeichnung der gekündigten Fläche (mit Angaben der Längenmaße sowie ggf. einer Beschreibung des neuen Grenzverlaufes) geboten. Aufwendungen, die dem Nutzer durch die räumliche Einschränkung entstehen (z.B. Abriß oder Verlegung von Zäunen, Spielgeräten u.ä.), hat der Eigentümer zu ersetzen. Das Nutzungsentgelt ist auf Verlangen des Nutzers anteilig anzupassen.

Die Kündigung bedarf der Schriftform, d.h. auch hier ist auf ordnungsgemäße Unterzeichnung und ggf. Beifügung von Originalvollmachten zu achten. Da die Erklärung vertragsändernd wirkt, ist sie zwingend von sämtlichen Eigentümern gegenüber sämtlichen Nutzern zu erklären. Sie ist spätestens am dritten Werktag eines Monats für den Ablauf des folgenden fünften Monats zulässig, bei (trotz regelmäßig fehlerhaft als solcher erfolgenden Bezeichnung seltenen) Pachtverträgen beträgt die Frist sechs Monate zum Schluß des Pachtjahres.

Der Nutzer kann die für ihn bestehende Unsicherheit über den Fortbestand des (gesamten) Nutzungsverhältnisses beseitigen, indem er den Grundstückseigentümer auffordert, sein Recht zur Teilkündigung auszuüben und ggf. anschließend selbst kündigt. Übt der Eigentümer sein Teilflächenkündigungsrecht nicht binnen sechs Monaten nach Zugang der Aufforderung aus, kann der Nutzer binnen einer Frist von weiteren drei Monaten selbst kündigen, sofern die gekündigte Fläche mindestens 400 qm beträgt, diese für den Eigentümer selbständig nutzbar ist und die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses über die Gesamtfläche zu einer unzumutbaren Härte für den Nutzer führen würde. In diesem Falle hat allerdings der Nutzer die dem Eigentümer entstehenden Aufwendungen (z.B. zusätzliche Zaunerrichtung) zu ersetzen. Nach Ablauf der Dreimonatsfrist für die Kündigungserklärung des Nutzers kann der Eigentümer auch selbst weiterhin von seinem Teilflächenkündigungsrecht Gebrauch machen.

4. Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Die Änderungen der Nutzungsentgeltverordnung sind lediglich kosmetischer Natur. Der Gesetzgeber hat die Definition des Begriffes der Ortsüblichkeit des § 3 II NutzEV konkretisiert und darüber hinaus für das Erhöhungsverlangen, das nunmehr in Textform erklärt werden kann, den ohnehin nur beispielhaften Katalog der Erläuterungsmittel um die Auskunft des Gutachterausschusses erweitert (vgl. hierzu bereits [Kühnlein, GE 1999, S. 1027](#))

09.04.2002 Kühnlein, Rechtsanwalt