

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Roland Claus, Dr. Gesine Löttsch, Dr. Dietmar Bartsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 16/9663 –

Folgen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Vorbemerkung der Fragesteller

In den Jahren seit 1960 wurden in der DDR annähernd drei Millionen Verträge zur Nutzung von brachliegenden und für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ungeeigneten Bodenflächen für Erholungszwecke und ca. 1,5 Millionen Verträge zur Bebauung auf kommunalen und privaten Rest- und Splitterflächen mit Garagen abgeschlossen.

Der größte Teil dieser Nutzungsverhältnisse besteht noch heute und unterliegt den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) sowie der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV). Viele der Nutzer sind seit Jahren in der Regel steigenden finanziellen Belastungen wie etwa Nutzungsentgelte, Zweitwohnungs- und Grundsteuer, Gebühren und Beiträge ausgesetzt.

Mit der hälftigen Zahlung des Nutzers für einmalig erhobene grundstücksbezogene Beiträge und sonstige Abgaben leistet er einen nicht unerheblichen Beitrag zur Werterhöhung des Grundstücks des Eigentümers. Die Entwicklung in den zurückliegenden Jahren zeigt, dass ein immer größer werdender Teil der Nutzer aus gesundheitlichen und altersbedingten Gründen ihr Nutzungsverhältnis aufgeben wollen. Aufgrund der derzeit geltenden, für den Nutzer ungünstigen „Entschädigungsregelung“ (vgl. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG), wonach er bei eigener Kündigung nur insofern eine Entschädigung verlangen kann, wie sich der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk zum Zeitpunkt der Rückgabe erhöht hat, macht ein großer Teil der Nutzer von der Möglichkeit der eigenen Kündigung des Vertragsverhältnisses keinen Gebrauch. Hinzu kommt, dass mit dem Auslaufen der Investitionsschutzfrist zum 31. Dezember 2006 für die Nutzer eine wertausgleichende Entschädigung ebenfalls nur dann gezahlt werden muss, wenn der Verkehrswert des Grundstücks erhöht ist. Viele der Nutzer, die in letzter Zeit gekündigt haben, verzichten deshalb auf Entschädigungen und überlassen dem Bodeneigentümer ihre Baulichkeiten, Anpflanzungen u. a. m. Der Gesetzgeber verlangt nach gegenwärtigem Recht überdies noch, dass sich der Nutzer zu 50 Prozent an den Abrisskosten beteiligt, sofern der Abbruch innerhalb eines Jahres vorgenommen wird (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG).

*** Wird nach Vorliegen der lektorierten Druckfassung durch diese ersetzt.**

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 3. Juli 2008 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

1. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele der oben benannten, in der DDR geschlossenen Verträge heutzutage noch Gültigkeit haben und somit dem SchuldRAnpG und der NutzEV unterliegen?

Wenn ja, wie viele sind es?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Der Bundesregierung liegen keine aktuellen Erkenntnisse dazu vor, da derartige Verträge und ihre Verbreitung nicht statistisch erfasst werden. Eine gesetzliche Meldepflicht besteht nicht. Im Jahr 1999 gab es nach einer Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz noch 220 000 Nutzungsrechtsverhältnisse an Erholungsgrundstücken, die unter den Geltungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der Nutzungsentgeltverordnung fielen. Nutzungsverhältnisse über Garagen waren nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

2. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele der am 31. Dezember 2006 noch gültigen Vertragsverhältnisse seit dem Auslaufen der Investitionsschutzfrist zum 31. Dezember 2006 von Seiten der Verpächter aufgehoben worden sind?

Wenn ja, wie viele sind es?

Wenn nein, warum nicht?

Bei den Nutzungsverhältnissen, deren Investitionsschutzfrist am 31. Dezember 2006 abgelaufen ist, handelt es sich ausschließlich um Nutzungsverhältnisse über Garagen. Für Nutzungsverhältnisse an Erholungsgrundstücken endet der Kündigungsschutz dagegen erst im Jahr 2015; sie sich anschließende Investitionsfrist läuft bis zum 31. Dezember 2022. Nach Angaben des Verbands Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) vom 5. Mai 2007 (Journal des VdGN, Jahrgang 2007, Ausgabe 5/6) ist seit der Gesetzesänderung „weder eine Kündigungs- noch eine Abrisswelle zu verzeichnen“ gewesen. Eigene Erkenntnisse liegen der Bundesregierung darüber nicht vor. Auf die Antwort zu Frage 1 wird insoweit verwiesen.

3. Ist der Bundesregierung bekannt, in wie vielen Fällen dann eine Entschädigung von Seiten des Verpächters an den Pächter gezahlt worden ist?

Wenn ja, wie viele sind es?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Auf die Antworten zu Fragen 1 und 2 wird verwiesen.

4. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele der am 31. Dezember 2006 noch gültigen Vertragsverhältnisse seit dem Auslaufen der Investitionsschutzfrist zum 31. Dezember 2006 von Seiten der Pächter beendet worden sind?

Wenn ja, wie viele sind es?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Auf die Antworten zu Fragen 1 und 2 wird verwiesen.

5. Ist der Bundesregierung bekannt, in wie vielen Fällen dann eine Entschädigung von Seiten des Verpächters an den Pächter gezahlt worden ist?

Wenn ja, wie viele sind es?

Wenn nein, warum nicht?

Nein, auf die Antworten zu Fragen 1 und 2 wird verwiesen.

6. Wie bewertet die Bundesregierung die Folgen des Auslaufens der Investitionsschutzfrist für die Pächter?
7. Wie bewertet die Bundesregierung die rechtliche Situation, in der sich die Verpächter und Pächter der Grundstücke befinden?
8. Sieht die Bundesregierung die Möglichkeit und Notwendigkeit, die betroffenen Bürgerinnen, Bürger und Kommunen bei der Handhabung der bestehenden gesetzlichen Regelungen zu unterstützen, um ungewollte und von den Betroffenen nicht ohne Weiteres vorhersehbare Rechtsfolgen zu vermeiden?

Wenn ja, in welcher Form?

Wenn nein, warum nicht?

Die Fragen 6, 7 und 8 werden zusammen beantwortet.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) leitet die Rechtsverhältnisse über Erholungsgrundstücke und Garagen aus der Zeit vor der Wiedervereinigung in das System des Miet- und Pachtrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über. Das gilt auch für die rechtlichen Folgen der Beendigung dieser Verträge. Die Entschädigungsregelungen gewährleisten einen sozial ausgewogenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Grundstückseigentümer und der Nutzer/Pächter und benachteiligen diese nicht unangemessen. Den Nutzern von Garagengrundstücken war es zumutbar, sich bis zum Auslaufen der Investitionsschutzfrist am 31. Dezember 2006, also innerhalb von 16 Jahren seit der Wiedervereinigung, auf die sich ändernde Rechtslage einzustellen. Für Nutzungsverhältnisse an Erholungsgrundstücken endet der Kündigungsschutz sogar erst im Jahr 2015; die sich anschließende Investitionsfrist läuft bis zum 31. Dezember 2022.

9. Um welche Höhe sind die Nutzungsentgelte für die betroffenen Grundstücke im Durchschnitt seit 1990 angestiegen?

Da die Verträge über die betroffenen Grundstücke nicht statistisch erfasst werden, sind repräsentative Aussagen über die Entwicklung der Nutzungsentgelte seit 1990 nicht möglich. Allgemein hängt die Höhe des Nutzungsentgelts insbesondere von der Lage und der Grundstücksgröße sowie den baulichen Gegebenheiten im Einzelfall ab.

10. Gedenkt die Bundesregierung, aufgrund der ihr bekannten Ergebnisse des SchuldRAnpG eine Gesetzesnovelle anzustreben?

Falls ja, mit welchem Inhalt?

Nein. Das SchuldRAnpG stellt unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben einen gerechten und ausgewogenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Grundstückseigentümer und der Nutzer/Pächter dar.

elektronische Vorab-Fassung*