

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Schuldrechtsanpassung und Sachenrechtsbereinigung – Auswahl von Ergebnissen der Rechtsprechung und Gesetzesänderungen –

I. Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002

welche wesentliche Veränderungen wurden vorgenommen?

1. Vermögensnachteile infolge Kündigung werden nur noch in den Fällen ausgeglichen, wenn die Kündigung eines Vertrages zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen oder anderen persönlichen, jedoch nicht Wohnzwecken dienenden Bauwerken überlassen und die Kündigung erfolgte, weil der Vertragsgegenstand alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet wird sowie dann, wenn das Grundstück einem besonderen Investitionszweck zugeführt werden soll.
2. Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines außerhalb von Kleingartenanlagen (für die das Bundeskleingartengesetz gilt) kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der nach Ablauf des 30. Juni 2001 für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen.

Zum Verständnis werden nachfolgend die Unterscheidungskriterien genannt, für welche Art Nutzungsverhältnisse Bundeskleingartengesetz und für welche Nutzungsverhältnisse Schuldrechtsanpassungsgesetz zur Anwendung zu bringen ist.

Ob ein zwischen dem Eigentümer eines in der ehemaligen DDR gelegenen Grundstücks und dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) geschlossener Nutzungsvertrag, durch den das Grundstück zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung und Freizeiterholung überlassen wurde, als Kleingartennutzungsverhältnis im Sinne des BKleingG § 20a Nr 1 anzusehen ist, bestimmt sich maßgeblich nach der am 3. Oktober 1990 vorherrschenden, tatsächlich ausgeübten Art der Nutzung. Abzustellen ist hierbei auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen (BGH 3. Zivilsenat, 16. Dezember 1999; Az: III ZR 89/99).

Wenn Bundeskleingartengesetz gelten soll, musste demnach der Nutzer zum Stichtag 03.10.1990 den Garten zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung genutzt haben und der Garten musste in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst waren. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf muss überwiegen gegenüber der Erholungsnutzung.

Bei Nichtvorhandensein dieser Voraussetzungen am 03.10.1990, vor allem wenn der Kleingarten nicht zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf diente, gilt für dieses Vertragswerk das Schuldrechtsanpassungsgesetz und mithin auch hinsichtlich der Pachtzinsregelung die Nutzungsentgeltverordnung.

Hinsichtlich der Erstattung der regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten bedarf es eines Erstattungsverlangens, welches dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres für die in diesem Pachtjahr angefallenen Lasten erklärt in Textform zugehen muss. Nach Ablauf vorgenannter Frist kann eine Erstattung nicht mehr verlangt wer-

den, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

3. Nach der neuen gesetzlichen Vorschrift hat der Grundstückseigentümer für Erholungsgrundstücke (Nutzungsverträge, die nicht dem Bundeskleingartenrecht unterliegen), also auch für Garagengrundstücke, das Recht, nach Ablauf des 02.10.1990 grundstücksbezogene einmalig erhobene Beträge und sonstige Abgaben von Nutzer bis zu einer Höhe von 50 Prozent zu verlangen.

Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer schriftlich zu erklären. Die Erstattung erfolgt in Teilbeträgen. Der erste Teilbetrag wird jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Bei zinsloser Stundung von Erschließungsbeiträgen kann der Grundstückseigentümer die Erstattung der Teilbeträge solange gestundet ist, nicht verlangen.

4. Teilwegfall des besonderen Kündigungsschutzes nach § 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz für folgende Grundstücksnutzungen
 - der Kündigungsschutz für Garagengrundstücke besteht seit dem 01.01.2000 nicht mehr;
 - der Kündigungsschutz für Erholungsgrundstücke, die nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut worden sind, endet der besondere Kündigungsschutz am 31.12.2002
 - durch Einfügung des § 23a Schuldrechtsanpassungsgesetz können auch Teilflächenkündigungen vorgenommen werden bei Flächen von mindestens 1000 m², wenn dem Nutzer noch 400 m² verbleiben und der Nutzer die bisherige Nutzung ohne zumutbare Einbußen fortsetzen kann. – Hier kann auch der Nutzer den Grundstückseigentümer auffordern, sein Teil kündigungsrecht auszuüben.
5. Die Veränderungen der Nutzungsentgeltverordnung beziehen sich weitestgehend darauf, dass die Regelungen zur Ortsüblichkeit des Entgeltes nach § 3 Abs. 2 NutzEV dahingehend verändert wurden, dass die Entgelte ortsüblich sind, die nach dem 02.10.1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.

Sowie darauf, dass hinsichtlich der Erhöhungserklärung nach § 6 NutzEV die Textform vorgeschrieben ist, dass erklärt wird, dass durch die Erhöhung die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden und in der Begründung der Grundstücksüberlasser sich auf Gutachten des Gutachterausschusses oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auch sich auf die Benennung von drei vergleichbaren Grundstücken gestützt werden kann.

Nach einem Urteil des Amtsgerichts Königs Wusterhausen vom 14.05.2002 ist der Überlasser seiner Erläuterungspflicht bei der Benennung von vergleichbaren Grundstücken erst dann nachgekommen, wenn das jeweilige Grundstück so bezeichnet ist, dass es am angegebenen Ort auffindbar ist.
(wird fortgesetzt)

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88