

Vortrag:

- I. Auswirkungen des 2. Eigentumsfristengesetzes (2. EGF)
- II. rechtliche Probleme im Zusammenhang mit Wohngebietsstrassen und -wegen
- III. Möglichkeiten der Kündigung von Nutzungsverträgen nach dem SchuldRAnpG

Referent:

Frau Morawe, jur. MA

---

### **I. Auswirkungen des 2. Eigentumsfristengesetzes**

- 1) Mit dem 2. EGF wurde die Antragsfrist zum Investitionsvorranggesetz nicht verändert, mithin ist eine Antragstellung zur Inanspruchnahme eines Grundstücks für eine besondere Investition nur noch bis zum 31.12.2000 möglich.  
(vgl. hierzu § 27 InVorG, Antragsfrist, die durch die VO zur Verlängerung der Frist des InVorG vom 18.12.1998 bis zu o.a. Termin verlängert wurde)  
Mithin besteht bis zum 31.12.2000 für den Restitutionsberechtigten die Möglichkeit, Eigeninvestitionen am Restitutionsgegenstand gegenüber dem Verfügungsberechtigten, in aller Regel den Wohnungsunternehmen anzuzeigen und nach Feststellung mit Bescheid auch durchzuführen.
- 2) Gemäß Artikel 231 Abs. 3 S. 1 erlischt das Gebäudeeigentum nach den Absätzen 1 und 2, wenn nach dem 31. Dezember 2000 (vorher 31.12.1999) das Eigentum am Grundstück übertragen wird, es sei denn, dass das Nutzungsrecht oder das selbständige Gebäudeeigentum nach Artikel 233 § 2b Abs. 2 Satz 3 im Grundbuch des veräußerten Grundstücks eingetragen ist oder dem Erwerber das nicht eingetragene Recht bekannt war.
- 3) Wird nach dem 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) das Grundstück mit einem dinglichen Recht belastet oder ein solches Recht erworben, so gilt für den Inhaber des Rechts das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks. Abs. 3 Satz 1 ist entsprechend anzuwenden. D.h. wenn ein Dritter ein Grundstück erwirbt, für welches ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen wurde, jedoch zu diesem Recht kein Vermerk im Grundbuch steht - kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt wurde - so wird gutgläubig das Gebäude mit erworben.

- 
- 4) Ein Nutzungsrecht nach §§ 287 bis 294 ZGB der DDR, das nicht im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen ist, wird durch die Vorschriften des BGB über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht beeinträchtigt, sofern bis zum 01.01.2001 (vorher 01.01.2000) ein zulässiges Eigenheim oder sonstiges Gebäude ganz oder teilweise errichtet und der dem Erwerb zugrundeliegende Eintragungsantrag gestellt ist (vgl. Artikel 233 § 4 Abs. 2 EGBGB).
  - 5) Bis zum Ablauf des 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) bleibt ein nach Recht der DDR begründetes Nutzungsrecht an einem Grundstück bei dessen Zwangsversteigerung auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist (vgl. Artikel 233 § 4 Abs. 4 EGBGB).
  - 6) Wenn ein Nutzer beim Erwerb des Nutzungsrechts im Sinne § 4 VermG unredlich war, so kann der Grundstückseigentümer die Aufhebung des Nutzungsrechts durch gerichtliche Entscheidung verlangen. Dieser Anspruch kann nur noch bis zum 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) rechtshängig gemacht werden (vgl. Artikel 233 § 4 Abs. 5 EGBGB).
  - 7) Mitbenutzungsrechte bleiben gegenüber einem Erwerber eines belasteten Grundstücks oder eines Rechts an diesem Grundstück auch dann wirksam, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind und der dem Erwerb zugrundeliegende Eintragungsantrag vom dem 01.01.2001 (vorher 01.01.2000) gestellt worden ist (vgl. Artikel 233 § 5 Abs. 2 EGBGB).
  - 8) In der Zwangsversteigerung eines solchen Grundstücks ist bei bis zum Ablauf des 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) angeordneten Zwangsversteigerungen auf die Mitbenutzungsrechte nach §§ 321 ff. ZGB der DDR § 9 des EG zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entsprechend anzuwenden (vgl. Artikel 233 § 5 Abs. 2 EGBGB).- nicht eingetragene Rechte gehen nicht unter -
  - 9) Nach dem 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) erlöschen bei angeordneter Beschlagnahme eines Grundstück - im Rahmen der Zwangsversteigerung - durch Zuschlag das Erwerbsrecht von Grund und Boden, sofern im Grundbuch keine Eintragung hierzu vorgenommen wurde (vgl. § 9a EG zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in Verbindung mit Artikel 233 § 2c Abs. 2 EGBGB).

- 
- 10) Ein gutgläubiger lastenfrier Erwerb ist erst nach dem 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) möglich (vgl. § 111 SachenRBERG).
- 11) Rechte aus Miteigentum nach § 459 ZGB der DDR hinsichtlich bedeutender Werterhöhungen nach dem 31.12.1975 bis zum Ablauf des 30.06.1990 können gegenüber denjenigen, die ein nach Ablauf des 31.12.2000 (vorher 31.12.1999) abgeschlossenes Rechtsgeschäft das Eigentum am Grundstück erworben haben, nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn es erfolgte eine Eintragung im Grundbuch (vgl. § 113 Abs. 3 SachenRBERG).
- 12) Der Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 116 ff. SachenRBERG erlischt mit Ablauf des 31.12.2000 (vorher 31.12.1999).

## **II. rechtliche Probleme im Zusammenhang mit Wohngebietsstrassen und -wegen**

man unterscheidet im wesentlichen in

öffentliche Strassen,

private Strassen

öffentliche Strasse werden eingeteilt in

- Staatsstrassen - bilden untereinander oder zusammen mit Bundesfernstrassen ein Verkehrsnetz und dienen dem Durchgangsverkehr -
- Kreisstrassen - dienen dem Verkehr zwischen benachbarten Landkreisen und kreisfreien Städten, überörtliche Verkehrswege
- Gemeindestrassen
  - Gemeindeverbindungsstrassen - dienen dem nachbarlichen Verkehr bzw. dem Anschluss an das weiterführende Straßennetz -
  - Ortsstraßen - dienen dem Verkehr innerhalb geschlossener Ortschaften -
- sonstige öffentlichen Strassen
  - öffentliche Feld- und Waldwege - dienen der überwiegenden Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken -

- beschränkt-öffentliche Wege und Plätze - sind Strassen, Plätze und Wege, die einem beschränkten öffentlichen Verkehr dienen und eine besondere Zweckbestimmung haben können -
- Eigentümerwege - sind Strassen und Wege, die in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören -

(geregelt in landesspezifischen Gesetzen - Straßengesetz der jeweiligen Länder -)

### Öffentliche Strassen

sind Strassen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind;

zu den öffentlichen Strassen gehören:

- Straßenkörper - Straßengrund, - unterbau, -oberbau, Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern und Lärmschutzanlagen;
- Fahrbahn - Haltestellenbuchten, Trenn-, Seiten- Rand- und Sicherheitsstreifen, Materialbuchten, Rad- und Gehwege,
- Luftraum über dem Straßenkörper
- Zubehör - Verkehrszeichen, -einrichtungen, Anlagen aller Art, die der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, dem Schutz der Anlagen und Bepflanzung dienen -
- Nebenanlagen - Straßenbauverwaltung, Gerätehöfe, Lagerstätten, Hilfsbetriebe- und einrichtungen -

Private Strassen und Wege sind alle Zuwegungen, die **nicht öffentlich gewidmet** sind;

als Eigentümer einer Strasse ist der anzusehen, der die Straßenbaulast zu tragen hat;

### **Was umfasst die Straßenbaulast:**

alle mit dem Bau, der Unterhaltung der Strasse zusammenhängenden Aufgaben

so sind Kosten der Beschilderung von Strassen im allgemeinen dem Straßenbaulastträger aufzubürden

die Straßenbaulast umfasst jedoch nicht

- das Schneeräumen
- Streuen bei Schnee- und Eisglätte
- Reinigung und Beleuchtung der Strassen

### **Benutzung der öffentlichen Strassen**

der Gebrauch der öffentlichen Strassen ist jedermann zu gewähren (Gemeingebrauch); es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf;

der Gemeingebrauch ist unentgeltlich; Ausnahmen bedürften einer gesetzlichen Regelung;

vorübergehende Beschränkungen des Gemeingebrauches ist möglich; jedoch kenntlich zu machen über Verkehrszeichen und -einrichtungen;

hierüber, wenn wesentliche Beschränkungen vorliegen, ist die Straßenverkehrsbehörde zu informieren;

bei Beseitigungen von Verunreinigungen und Beschädigungen gilt das Verursacherprinzip;

**Sondernutzung** - in aller Regel erlaubnispflichtig -

ist eine Nutzung über den Gemeingebrauch hinaus - z.B. Aufstellung von Werbeträgern im Bereich der öffentlichen Strasse, aber auch Warenangebote auf dem Fußweg kann eine Sondernutzung darstellen; auch Durchführung von Veranstaltungen, wie Umzüge (Karneval), Massenläufe

**unerlaubte Benutzung**

ist eine solche, wenn eine Benutzung über den Gemeingebrauch hinaus ohne Genehmigung erfolgt;

z.B. Abstellung von stillgelegten Kfz

### **bauliche Anlagen an Strassen**

unterliegen den Regelungen in den jeweiligem Straßengesetz in Verbindung mit der jeweiligen Bauordnung;

dazu gehört auch die Freihaltung der Sicht an Kreuzungen und Einmündungen;

### **private Strassen**

Unterhaltung dieser obliegt ganz allein dem Eigentümer dieser Strasse, in aller Regel dem Eigentümer von Grund und Boden;

eine Nutzung an Dritte kann stillschweigend hingenommen werden; kann aber auch ausdrücklich unterbunden werden;

die Verkehrssicherungspflicht trifft bei privaten Strassen den Eigentümer der Strasse;

in den neuen Bundesländern, können Mitbenutzungsrechte an Strassen und Wegen, die privaten Charakter haben, entstanden sein; diese sind weiterhin zu dulden bzw. räumen dem Nutzer Rechte auf die Bestellung von Dienstbarkeiten ein;

die öffentliche Hand hat unter Umständen Eingriffsrechte bei privaten Strassen;

z.B. Kennzeichnung von Feuerwehruzufahrten und Rettungswegen;

regelt sich nach Landesgesetzen; die Kosten für Kennzeichnung trifft den Eigentümer der Strasse;

Probleme im Zusammenhang mit dem Besitz/Eigentum, Nutzung von Strassen und Wegen gleich ob öffentliche Strassen oder private Strassen

1. Verkehrssicherungspflicht kann den Anliegern/Mietern durch Gemeindeordnung/Vertrag auferlegt werden; auch in örtlichen Satzungen können hierzu Regelungen getroffen werden;  
die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht ist an Dritte möglich; hier sollten die vertraglichen Regelungen wegen Haftungsgründen dies konkret darstellen;  
zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht gehören u.a.
  - ausreichende Beleuchtung
  - Kontrolle der Bepflanzungen wegen Sichtbehinderungen oder Gefahrenquelle
  - Sicherung der Begehbarkeit

Hinweisschilder befreien nicht von Haftung

2. Einschränkungen in der Nutzung;  
öffentliche Parkplätze in Wohngebieten, können keinem eingeschränktem Nutzerkreis zugänglich gemacht werden; jedoch kann bei privaten Strassen eine Einschränkung der Nutzung, sofern kein Mitbenutzungsrecht vorliegt, durchgesetzt werden

3. unrechtmäßiges Parken  
auf privatem Grund und Boden, wenn nicht ersichtlich ist, dass es sich hierbei um solchen handelt, sind die Eingriffsmöglichkeiten des Eigentümers gegeben aber nicht so ohne weiteres durchsetzbar; deshalb Kennzeichnung mit dem Hinweis, dass es sich um privates Gelände handelt besser  
bei Zufahrten zu privaten Grundstücken, die nicht durch Absenkungen des Bordsteines erkennbar sind, ist Hinweis angebracht, dass eine Zufahrt vorliegt;

im übrigen wurde bereits in den letzten Mandantentreffen sich zur Verkehrssicherungspflicht, und Schadenersatzpflicht bei verkehrshindernden Kfz auseinandergesetzt;

### **III. Möglichkeiten der Kündigung von Nutzungsverträgen nach SchuldRAnpG**

Der Gesetzgeber hat im Schuldrechtsanpassungsgesetz einen umfassenden Nutzerschutz festgeschrieben;

die Kündigungsschutzregelungen sind im § 23 SchuldRAnpG enthalten;

bis zum Ablauf des 31.12.1999 waren Nutzungsverträge (nach §§ 312 ff. ZGB der DDR) nicht kündbar;

Ausnahmen:

1. Kündigungsmöglichkeit des Eigentümers (und auch Erben) bei Tod des Nutzers (vgl. § 16 SchuldRAnpG)
2. Garagengrundstücke, sofern für das Grundstück durch ein Wohnungsunternehmen eine Privatisierung nach AHG vorgenommen wurde und Nutzer der Garage nicht Mieter dieser Eigentümerwohnanlage ist (vgl. § 23 Abs. 7 SchuldRAnpG)

für Verträge nach §§ 312 ff. ZGB der DDR gelten die Bestimmungen über Miete und Pacht des BGB, sofern das SchuldRAnpG nichts anderes bestimmt (vgl. § 6 SchuldRAnpG)

für Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen gilt das Bundeskleingartengesetz;

- die Regelungen im BGB zur Pacht werden für die Verträge angewandt, in denen eine kleingärtnerische Nutzung vorgesehen ist, außer der kleingärtnerischen Nutzung in Kleingartenanlagen;
- wurde das Grundstück zur Errichtung von Garagen, Bootsschuppen etc. überlassen, gilt im Regelfall Mietrecht;
- liegt ein Vertrag über ein Wochenendgrundstück vor, wird i.d.R. der übereinstimmende Willen der Parteien angenommen werden dürfen, dass dem Nutzer die Früchte des Grundstücks zukommen sollen, mithin gilt Pachtrecht;

die Abgrenzung hat Bedeutung für die gesetzlichen Kündigungsfristen (Miete § 565 BGB; Pacht § 584 BGB) sowie für die Ersatzpflicht bei nicht rechtzeitiger Rückgabe des Vertragsgegenstandes (Miete § 557 Abs. 1 BGB; Pacht § 584 b BGB);

---

weiter laufender Kündigungsschutz nach SchuldRAnpG

trifft auf die Erholungsgrundstücke zu, die nicht mit Eigentumsgaragen überbaut sind und nicht über eine unangemessene Größe verfügen;

so gilt auch der Schutz der Nutzer, die am 03.10.1990 das 60. Lebensjahr vollendet haben, für Grundstücke fort, die nicht mit einer Garage überbaut sind;

Kündigungsmöglichkeiten

1. Garagengrundstücke ab dem 01.01.2000
2. ab dem 01.01.2000 Grundstücke, die zum Bebauen mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus durch den Grundstückseigentümer oder zu seinem Hausstand gehörenden Person oder einem Familienangehörigen benötigt werden bzw. im Bebauungsplan einer anderen Nutzung zugeführt werden können; unter Berücksichtigung einer Interessenabwägung zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer (vgl. § 23 Abs. 2 SchuldRAnpG);
3. ab dem 01.01.2005 wie unter 2., nur das die Interessenabwägung nicht mehr erforderlich ist (vgl. § 23 Abs. 3 Ziffer 1 SchuldRAnpG);
4. ab dem 01.01.2005 Gartengrundstücke für den Eigenbedarf (vgl. § 23 Abs. 3 Ziffer 2 SchuldRAnpG);
5. Kündigung von Teilflächen, wenn das Nutzergrundstück überdimensioniert ist - hier hat der Gesetzgeber bis zum 30.06.2001 die Regelungen des § 23 Abs. 1 bis 3, 5 und 6 zu ersetzen (vgl. Beschluss des BVerfG vom 14.07.1999);

bei Kündigungen im allgemeinen stehen dem Nutzer Entschädigungsansprüche nach §§ 12 ff. SchuldRAnpG zu; da das Eigentum der Baulichkeit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht, es sei denn der Nutzer nimmt seine Baulichkeit weg;

Entschädigungen, wenn der Grundstückseigentümer ordentlich kündigt, sollen hier näher genannt werden:

1. Entschädigung für das Bauwerk, sofern dieses nach den Vorschriften der DDR errichtet wurde und nicht vom Nutzer weggenommen wurde, nach dessen Zeitwert zum Zeit-

---

punkt der Rückgabe - diese Regelung gilt mindestens zur Zeit jedenfalls, bis zum 31.12.2006 - (vgl. § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG);

**Zeitwert:** Herstellungswert abzüglich der Altersabschreibung; ggf. Einschaltung eines Sachverständigen erforderlich; bzw. Sachwert bzw. Ertragswert nach Wertermittlungsverordnung

2. Entschädigungen für Vermögensnachteile vgl. § 14 Satz 1 SchuldRAnpG sind nach Auffassung des BVerfG vom 14.07.1999 keine vorzunehmen - diese Regelung ist nach Auffassung der Richter mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar und daher nichtig es bleibt demnach bei einer Zeitwertentschädigung;
3. für ein unrechtmäßig errichtetes Bauwerk regelt sich eine Entschädigung nach ungerechtfertigter Bereicherung;
4. anders ist es, wenn der Nutzer selbst kündigt, hier steht dem Nutzer eine Entschädigung zu, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist (vgl. § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG);
5. keine Entschädigung steht dem Nutzer zu, wenn er den Grund für eine außerordentliche Kündigung gegeben hat, oder bei Kündigung des Grundstückseigentümers nach Ablauf von sieben Jahren in Bezug auf die Kündigungsschutzfrist - wäre für Garagengrundstücke der 31.12.2006 - hierzu kommt sicher noch eine gesetzliche Regelung -