



Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister  
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister  
Amtdirektorinnen und Amtdirektoren  
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund Brandenburg

Per E-Mail

## Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4  
14482 Potsdam

Telefon: 03 31 / 7 43 51-0  
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33

E-Mail: [mail@stgb-brandenburg.de](mailto:mail@stgb-brandenburg.de)  
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>

Datum: 2014-07-04  
Aktenzeichen: 906-05

Auskunft erteilt: Monika Gordes

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 13. Juni 2014 hat der Bundesrat den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, Drucksache 208/14, beschlossen. Die Bundesratsdrucksache fügen wir diesem Schreiben bei.

Eingebracht hat das Land Brandenburg den Gesetzentwurf in den Bundesrat. Weder der Städte- und Gemeindebund Brandenburg noch andere kommunale Spitzenverbände sind in das Verfahren durch die Bundesländer einbezogen worden.

Bei der Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes geht es zum einen darum, dass der Nutzer eines Erholungsgrundstücks oder einer Garage bei Vertragsbeendigung zur Beseitigung des auf dem Grundstück errichteten Bauwerks nicht verpflichtet sein soll. Einen angemessenen Anteil an den Kosten für den Abbruch des Bauwerks soll der Nutzer zukünftig, entgegen bisherigen Regelungen, nicht mehr tragen. Einen angemessenen Anteil an den Kosten für den Abbruch des Bauwerks soll der Nutzer nur noch dann tragen, wenn dies zur Vermeidung einer groben Unbilligkeit erforderlich ist. Wir gehen davon aus, dass in Brandenburg die Grundstücke in der Mehrzahl den Städten und Gemeinden zugeordnet worden sind und diese mithin Eigentümer sind. Es darf, sollte die Vorschrift tatsächlich derart geändert werden, davon ausgegangen werden, dass es regelmäßig nie grob unbillig sein wird, der öffentlichen Hand, also dem Steuerzahler, die Abbruchkosten aufzuerlegen.

§ 15 Abs. 2 und Abs. 3 SchuldRAnpG sollen entfallen. Das bedeutet, dass der Nutzer eines Grundstücks im Sinne des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zukünftig nie mehr an den Abbruchkosten beteiligt wird. Dies widerspricht der Rechtslage nach BGB und die vorgeschlagene Formulierung hätte somit zur Folge, dass in den östlichen Bundesländern weiterhin Sondervorschriften gelten und eine Rechtsangleichung praktisch von der Bundespolitik nicht mehr verfolgt wird. Nach BGB haben Mieter, Pächter oder Nutzer ein Grundstück bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses geräumt und lastenfrei zurückzugeben. Daher war 1994 im Bundestag die Regelung, nach der Abrisskosten geteilt werden, bereits ein Kompromiss.

Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass der Nutzer nach dem Recht der DDR das Grundstück bei Vertragsbeendigung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben hatte (vgl. § 314

Abs. 5 Satz 1 ZGB). Aus diesem Grund erschien es im Gesetzgebungsverfahren zum Schuldrechtsanpassungsgesetz im Jahr 1994 dem Deutschen Bundestag nicht gerechtfertigt, die Kosten einseitig auf den Grundstückseigentümer überzuwälzen. Vielmehr verfolgte der Deutsche Bundestag damals das Ziel, einer schrittweisen Überleitung der in der DDR abgeschlossenen Nutzungsverträge in das Miet- und Pachtrecht des BGB. Die Pflicht zur Tragung der Abbruchkosten sollte sich ab dem 1. Januar 2023 nach den allgemeinen Vorschriften des BGB richten.

Ein Vergleich mit dem Bundeskleingartengesetz zeigt, dass Datschenbesitzer gegenüber Kleingartenpächtern innerhalb einer Kleingartenanlage rechtlich bevorzugt behandelt werden. Letztere müssen ihre Parzelle mit Beendigung des Pachtverhältnisses beräumt zurückgeben. Entschädigungen erhalten sie nur nach Kündigung durch den Verpächter. Warum diese rechtliche Ungleichbehandlung und Schlechterstellung der kleingärtnerischen Nutzungen sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern zukünftig auf Dauer Bestand haben soll, ist uns nicht begreiflich.

Sollte der Deutsche Bundestag ebenso wie der Bundesrat dem Gesetzentwurf seine Zustimmung erteilen, hätten, so unsere Einschätzung, mehrheitlich die Kommunen als Grundstückseigentümer etwaige Abbruchkosten zu tragen. Unserer Auffassung nach dürfte das Änderungsgesetz bei Verabschiedung erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die Kommunen haben. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns hierzu Ihre Einschätzung mitteilen würden.

Hinsichtlich der Garagengrundstücke ist darauf hinzuweisen, dass es bei den Garagen seit dem Jahr 2000 bereits keine Kündigungsschutzregeln mehr gibt, sondern das BGB hier einschlägig ist. Allerdings würde sich die neue Regelung zu den Abbruchkosten auch auf Garagengrundstücke beziehen, so dass sich für Kommunen die Frage stellen könnte, ob sie Nutzungsverträge über Garagen noch vor der Gesetzesänderung kündigen, um beispielsweise die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben oder ähnliches und um zu vermeiden, dass sie auf den Abrisskosten sitzen bleiben.

Weiter sieht der Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vor, dass die Kündigungsschutzfristen in § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG um drei Jahre verlängert werden. Nach § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG kann der Grundstückseigentümer den Vertrag vom 4. Oktober 2015 an nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen. Der vorliegende Gesetzentwurf sieht stattdessen vor, dass erst ab dem 4. Oktober 2018 nach allgemeinen Vorschriften gekündigt werden kann.

Zu dieser Absicht, die Frist in § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG zu ändern, ist darauf hinzuweisen, dass mit dieser Frist auch die Entschädigungsregelungen für das Bauwerk in § 12 SchuldRAnpG verknüpft sind. Nach § 12 SchuldRAnpG hat der Grundstückseigentümer, wenn das Nutzungsverhältnis aufgrund seiner Kündigung endet, eine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks an den Nutzer zu zahlen. Diese Entschädigung entfällt dann, wenn die besonderen Kündigungsschutzfristen seit mindestens sieben Jahren verstrichen sind. Diese siebenjährige Frist ist im Gesetzgebungsverfahren 1994 während der Beratungen im Deutschen Bundestag eingefügt worden. Ausweislich der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses des 12. Deutschen Bundestages, Drucksache 12/8035, wollte man auf die Entschädigungsregelung nicht bereits mit dem Ende der Kündigungsschutzfrist verzichten. Zwar sollten längerfristig bundeseinheitliche Vorschriften gelten, man entschied sich aber dafür, dass erst sieben Jahre nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist die allgemeinen Wertersatzprinzipien des BGB zur Anwendung kommen sollten.

Das heißt, dass beispielsweise bei Garagen, für die die Kündigungsschutzregelung zum 31. Dezember 1999 auslief, seit dem Jahr 2007 keine Zeitwertentschädigungen mehr von der Kommune zu zahlen sind. Für Datschen bedeutet die Entschädigungsregelung in § 12 Abs. 2 Satz 2

SchuldRAnpG, dass der Grundstückseigentümer erst ab dem 4. Oktober 2022 den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen kann. Der Deutsche Bundestag hatte sich also darauf geeinigt, dass das Mietrecht und Pachtrecht aus dem BGB erst 32 Jahre nach der Deutschen Einheit bei den Erholungsgrundstücken gilt.

Der Vorschlag des Bundesrates, die Frist in § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG durch die Angabe 4. Oktober 2018 zu ersetzen, beinhaltet somit eine weitere Verlängerung des besonderen Rechtszustandes in den neuen Bundesländern bis zum 4. Oktober 2025. Wir halten die Verlängerung dieser Frist für entbehrlich. Unserer Auffassung nach müssten diejenigen Nutzer von Erholungsgrundstücken, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 ihre Nutzungsverträge abgeschlossen haben, sich an die neue Rechtslage gewöhnt haben. Auch dürfte sich der Zweck der damaligen besonderen Kündigungsvorschriften, nämlich die noch zu DDR-Zeiten getätigten Investitionen, die im Vertrauen auf den Beibehalt des ZGB getätigt wurden, zu schützen, erfüllt haben. Bauwerke müssten sich mittlerweile amortisiert haben.

Fraglich ist, wie Sie diese Gesetzgebungsabsichten beurteilen und welche Auswirkungen Sie für die Kommunen erwarten. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns Ihre Auffassung mitteilen.

Letztlich möchten wir darauf hinweisen, dass das Schuldrechtsanpassungsgesetz nicht die Umnutzung der Erholungsgrundstücke schützt und bei baulichen Investitionen nach § 22 SchuldRAnpG die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen war und ist. Angesichts der beabsichtigten Änderungen sollten Kommunen spätestens ab jetzt Fälle nach § 22 SchuldRAnpG stets genau prüfen.

Unserer Kenntnis nach bewegt sich das durch die Grundstücksnutzer zu zahlende Nutzungsentgelt nach wie vor im unteren Bereich, so dass die finanziellen Vorteile eines Grundstückseigentümers sich seit Jahren sehr in Grenzen halten.

Befremdlich bleibt, dass der Gesetzentwurf des Bundesrates in keiner Weise mit Tatsachen, Zahlen, Berechnungen und finanziellen Auswirkungen unterfüttert wird.

Wir beabsichtigen, mit unserer kritischen Haltung an die Mitglieder des Deutschen Bundestages aus Brandenburg heranzutreten und sie um Unterstützung zu bitten.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung



Monika Gordes

Anlage