

## **Gesetzentwurf**

**des Abgeordneten Dr. Wolfgang Ullmann**  
**und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der vertraglichen Nutzungen von Erholungsgrundstücken**

#### **A. Problem**

Die Eigentumsregelung bei den Erholungsgrundstücken in den neuen Ländern wurde im Rahmen des Einigungsvertrages nur vorübergehend festgelegt. Eine dauerhafte Regelung wurde hingegen dem Bundesgesetzgeber übertragen.

Die Zeit drängt, eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Bei den Nutzerinnen und Nutzern ist die Sorge weit verbreitet, die von ihnen aufgebauten und mit viel Mühe instandgehaltenen Gebäude wieder verlassen zu müssen. Das Klima in den neuen Bundesländern wird vielfach geprägt von diesen existentiellen Sorgen und Problemen. Hinzu kommt, daß zahlreiche Kommunen darangehen, Straßen, Wasserleitungen und Abwasserentsorgung zu erneuern. Dabei stellt sich die Frage, wer die Erschließungskosten trägt.

Die Zeit drängt aber auch für die Alteigentümer, die endlich Rechtsklarheit verlangen dürfen, daß ihnen der Gesetzgeber sagt, welche Rechte sie in Zukunft ausüben dürfen und worauf sie verzichten müssen.

#### **B. Lösung**

Der vorgelegte Gesetzentwurf führt einen Interessenausgleich zwischen Alteigentümern und Nutzern herbei, der nach Lage der Dinge für alle Beteiligten einen akzeptablen Kompromiß darstellt.

Nutzer und Grundstückseigentümer können verlangen, daß ein Nießbrauch bestellt wird. Der Nutzer kann dann auf Lebenszeit das Grundstück in bisheriger Form weiter nutzen. Der überlebende

Ehepartner tritt dann in dessen Rechte ein. Das Nießbrauchrecht kann jedoch nicht vererbt werden.

Wie in allen Fragen, die mit den Vermögensauseinandersetzungen zusammenhängen, bereitet die Definition des redlichen Erwerbs erhebliche Probleme.

### **C. Alternativen**

Die Bestellung eines Erbbaurechts auch bei nicht zum Wohnen geeigneten Erholungsgrundstücken.

### **D. Kosten**

Dem Bund entstehen keine direkten Kosten.

## Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der vertraglichen Nutzungen von Erholungsgrundstücken

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### § 1

#### Sachlicher Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt die Rechtsverhältnisse an Grundstücken zur Nutzung durch Bürger zur Erholung und Freizeitgestaltung in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet.

(2) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Verträge zur Erholung und Freizeitgestaltung nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches (ZGB) (GBl. I Nr. . . . S. . . .) sowie auf Überlassungsverträge, auf die gemäß § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) (GBl. I Nr. . . . S. . . .) die Regelungen der §§ 312 bis 315 ZGB Anwendung finden.

(3) Wurde das Grundstück einem anderen als dem unmittelbar Nutzungsberechtigten (Zwischenpächter) zum Zwecke der vertraglichen Überlassung an Dritte übergeben, sind die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf diesen Vertrag anzuwenden.

(4) Für Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen bleibt die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 4 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1112) unberührt. Ist das Grundstück nach Ablauf des 2. Oktober 1990 in eine Kleingartenanlage eingegliedert worden, sind vom Zeitpunkt der Eingliederung an die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes anzuwenden.

### § 2

#### Persönlicher Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für diejenigen Personen (berechtigter Nutzer),

- a) die die ihnen als Nutzer auf Grund Vertrages oder der gemäß § 313 Abs. 1 ZGB auferlegten Verpflichtungen nicht wiederholt gröblich verletzt haben, wobei für die Feststellung der Ablauf des 2. Oktober 1990 als maßgeblicher Zeitpunkt gilt, und
- b) die die erforderlichen Genehmigungen staatlicher Stellen besaßen und einhielten. Staatliche Stellen im Sinne des Satzes 1 sind diejenigen Stellen, die nach der in der DDR üblichen Verwaltungspraxis diese Genehmigungen erteilten;
- c) die die im Falle der Vornahme baulicher Maßnahmen auf dem vertraglich genutzten Grundstück eine Bauzustimmung oder Baugenehmigung inne-

hatten bzw. deren baulicher Maßnahme binnen eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes vor Ablauf des 2. Oktober 1990 keine behördliche Verfügung zum Abriß entgegenstand.

(2) Für den Ehegatten eines berechtigten Nutzers gelten im Falle seines Todes die nachfolgenden Vorschriften entsprechend, sofern dieser nicht ebenfalls berechtigter Nutzer ist und seinen Eintritt in die Rechtsstellung des berechtigten Nutzers innerhalb eines Monats gegenüber dem Grundstückseigentümer erklärt und sein Recht hierzu nachweist. Dies gilt nur, sofern die Ehe vor Ablauf des 2. Oktober 1990 geschlossen wurde und zum Zeitpunkt des Todes noch fortbesteht. Der Ehegatte haftet, wenn er in die Rechtsstellung des berechtigten Nutzers eintritt, neben dem Erben für die bis zum Tode des berechtigten Nutzers aus dessen Rechtsstellung entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Erben haftet der Ehegatte allein.

(3) Ist der Vertrag mit einer Personengemeinschaft nach den §§ 266 bis 273 ZGB geschlossen worden, sind deren Mitglieder gemeinschaftlich Nutzer. Soweit die Nutzer nichts anderes vereinbart haben, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gesellschaft anzuwenden.

### § 3

#### Zeitlicher Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Verträge im Sinne des § 1 Abs. 2, sofern diese bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 geschlossen worden sind.

(2) Vereinbarungen, die die Beteiligten (Grundstückseigentümer und Nutzer) nach Ablauf des 2. Oktober 1990 getroffen haben, bleiben von den Bestimmungen dieses Gesetzes unberührt. Dies gilt auch für bis zu diesem Zeitpunkt getroffene Abreden, die vom Inhalt eines Vertrages vergleichbarer Art abweichen, nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung eines Beteiligten führen und von denen anzunehmen ist, daß die Beteiligten sie auch getroffen hätten, wenn sie die durch den Beitritt bedingte Änderung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse vorausgesehen hätten.

### § 4

#### Bauwerke

(1) Bauwerke sind Gebäude, Baulichkeiten nach § 296 Abs. 1 ZGB und Grundstückseinrichtungen.

(2) Grundstückseinrichtungen sind insbesondere die zur Einfriedung und Erschließung des Grundstückes erforderlichen Anlagen.

## § 5

### Erfaßte Flächen

(1) Die in den §§ 14 und 19 dieses Gesetzes genannten Ansprüche der berechtigten Nutzer erstrecken sich auf das mit dem Nutzungsrecht belastete Grundstück, wenn das Grundstück vermessen ist und die Grenzen des Nutzungsrechtes mit denen des Grundstücks übereinstimmen. Soweit die Grenzen des Nutzungsrechtes nicht mit denen des Grundstückes übereinstimmen, erstrecken sich die in Satz 1 genannten Ansprüche auf den mit dem Nutzungsrecht belasteten Teil des Grundstückes.

(2) Soweit Nutzungsrechte auf unvermessenen Grundstücken vergeben wurden, sind die Grenzen zu bestimmen nach

- a) einem Bescheid über die Vermögenszuordnung, soweit dieser über die Grenzen des Nutzungsrechts Aufschluß gibt,
- b) Vereinbarungen im Nutzungsvertrag oder
- c) den für die vorhandenen Bauwerke entsprechenden ortsüblichen Grenzen.

## § 6

### Teilung des Grundstückes

(1) Der Grundstückseigentümer kann ungeachtet einer staatlichen Genehmigungspflicht die Begrenzung der Ansprüche des berechtigten Nutzers auf eine Teilfläche des Grundstückes verlangen, wenn das Grundstück die Regelgröße von 500 Quadratmeter übersteigt, der nicht bebaute Teil des Grundstückes abgetrennt werden kann und selbständig baulich nutzbar ist.

(2) Der Nutzer ist berechtigt, in diesem Fall von dem Grundstückseigentümer die Übernahme der abzutrennenden Teilfläche gegen Entschädigung der aufstehenden Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen zu verlangen, soweit er diese erworben oder in anderer Weise veranlaßt hat.

(3) Der Nutzer darf der Begrenzung seiner Ansprüche nach Absatz 1 widersprechen, wenn diese zu einer unzumutbaren Härte für ihn führen würde, insbesondere, wenn durch die Abtrennung ein ungünstig geschnittenes oder im Wert besonders vermindertes Grundstück entstehen würde.

## § 7

### Restflächen

(1) Die Ansprüche nach den §§ 14 und 19 dieses Gesetzes erfassen auch die Grundstücksteile, auf die sich der Anspruch des Nutzers nach § 5 nicht erstreckt,

wenn diese nicht in angemessenem Umfang nutzbar sind. Der Nutzer oder der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine Einbeziehung dieser Grundstücksteile zu verlangen, wenn hierdurch ein nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltetes Grundstück entsteht. Der Nutzer kann die Einbeziehung verweigern, wenn sich dadurch eine für ihn unzumutbare Mehrbelastung ergäbe.

(2) Ist für eine dem Grundstückseigentümer verbleibende Fläche die zur ordnungsgemäßen Nutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg nicht vorhanden, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Einräumung eines Wege- und Leitungsrechtes sowie die Übernahme einer Baulast gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verlangen. Der Grundstückseigentümer ist zum Verzicht auf dieses Recht verpflichtet, sobald eine anderweitige Erschließung der ihm verbleibenden Fläche hergestellt werden kann.

(3) Kann ein Wege- oder Leitungsrecht nach Absatz 2 aus tatsächlichen Gründen nicht eingeräumt werden, so hat der Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn den in § 917 Abs. 1 BGB bezeichneten Anspruch auf Duldung eines Notweges.

## § 8

### Unredlicher Erwerb

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Einräumung des Nießbrauchs oder den Verkauf des Grundstückes gemäß §§ 14 und 19 dieses Gesetzes verweigern, sofern der Nutzer das Nutzungsrecht unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes erlangt hat oder das Nutzungsverhältnis von Amts wegen gemäß § 17 Satz 2 und § 33 Abs. 3 des Vermögensgesetzes bestandskräftig aufgehoben worden ist. Ein unredlicher Erwerb liegt dann vor, wenn der Nutzer unter Ausnutzung seiner amtlichen Stellung in den Besitz des Grundstückes gelangt ist.

(2) Der Grundstückseigentümer kann die Einrede des unredlichen Erwerbes nur dann erheben, wenn er zugleich die Aufhebung des Nutzungsvertrages beantragt.

(3) Nach erfolgter Bestellung des Nießbrauchs kann die Einrede des unredlichen Erwerbes nicht mehr erhoben werden.

## § 9

### Folgen der Nichtberechtigung und des unredlichen Erwerbes

(1) Sechs Monate nach der rechtskräftigen Feststellung der Nichtberechtigung oder Unredlichkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 und des § 8 dieses Gesetzes oder der bestandskräftigen Aufhebung des Nutzungsvertrages gemäß § 17 Satz 2 und § 33 Abs. 3 des Vermögensgesetzes erlöschen die Rechte des Nutzers am Grundstück, an den Bauwerken und Grundstückseinrichtungen sowie seine vertraglichen Ansprüche.

(2) Das Eigentum an den Bauwerken und Grundstückseinrichtungen geht auf den Eigentümer über. Eine mit dem Grund und Boden nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck fest verbundene Baulichkeit wird wesentlicher Bestandteil des Grundstückes.

## § 10

### Entschädigung

(1) Der Nutzer oder ein berechtigter Dritter haben Anspruch auf Entschädigung in Geld für die von ihm bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 errichteten Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und vorgenommenen Anpflanzungen sowie die von ihm durchgeführten Wertverbesserungen und notwendigen Verwendungen. Die Entschädigung ist nach dem Wert im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes zu bemessen. Die Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Anpflanzungen kann der Nutzer abweichend von Satz 1 wegnehmen, es sei denn, die Wegnahme hat für ihn keinen Nutzen oder der Grundstückseigentümer ersetzt ihm mindestens den Wert, den sie nach der Wegnahme für den Nutzer haben würden.

(2) Der Grundstückseigentümer hat unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 1 die Kosten, die der Nutzer auf noch nicht getrennte, jedoch nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vor dem Ende des Wirtschaftsjahres zu trennende Früchte verwendet hat, insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechen und den Wert der Früchte nicht übersteigen.

(3) Der Nutzer kann die Herausgabe des Grundstückes verweigern, bis er nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 befriedigt wird.

(4) Gibt der Nutzer das Grundstück dem Eigentümer heraus, so erlöschen seine Ansprüche aus den Absätzen 1 und 2 mit dem Ablauf von sechs Monaten nach Herausgabe, wenn nicht vorher die gerichtliche Geltendmachung erfolgt. Auf diese Frist finden die für die Verjährung geltenden Vorschriften der §§ 203, 206 und 207 BGB entsprechende Anwendung.

## § 11

### Pflegschaft

(1) Zur Verfolgung der Ansprüche des Nutzers ist auf dessen Antrag für den Grundstückseigentümer ein Pfleger zu bestellen, wenn

- a) nach den Eintragungen im Grundbuch das Eigentum einer bestimmten Person nicht zugeordnet werden kann,
- b) der Eigentümer unbekannt ist,
- c) der Aufenthaltsort des abwesenden Eigentümers unbekannt ist oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der Eigentümer jedoch an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist,

d) die Beteiligung in Gesamthandsgemeinschaften, Miteigentümergeinschaften nach Bruchteilen vorliegt und die Eigentümer einen gemeinsamen Vertreter nicht bestellt haben, oder

e) das Grundstück herrenlos ist.

(2) Für die Bestellung und die Tätigkeit des Pflegers sind die Vorschriften des BGB über die Pflegschaft sowie die Vorschriften des Betreuungsgesetzes entsprechend anzuwenden. Zuständig für die Bestellung des Pflegers ist das Vormundschaftsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist.

(3) Der nach § 11 Buchstabe b Abs. 1 des Vermögensgesetzes bestellte Vertreter nimmt auch die Aufgaben des Pflegers wahr.

## § 12

### Aufgebotsverfahren gegen den Nutzer

(1) Liegen die in § 11 Abs. 1 Buchstabe b und c bezeichneten Umstände in der Person des Nutzers vor, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, den Nutzer mit seinen Rechten am Grundstück und an dem Bauwerk sowie seinen vertraglichen Ansprüchen und den Ansprüchen aus diesem Gesetz im Wege des Aufgebotsverfahrens auszuschließen.

(2) Das Aufgebotsverfahren ist nur zulässig, wenn der Nutzer den Besitz verloren oder zehn Jahre nicht ausgeübt hat bzw. wenn für den Nutzer ein Recht am Grundstück oder selbständiges Gebäudeeigentum eingetragen worden ist, zehn Jahre seit der letzten sich auf das Recht des Nutzers bezeichneten Eintragung in das Grundbuch verstrichen sind.

(3) Für das Aufgebotsverfahren sind die Vorschriften der §§ 982 bis 986 ZPO entsprechend anzuwenden.

(4) Mit dem Ausschlußurteil erlöschen die in Absatz 1 bezeichneten Ansprüche. Das Gebäudeeigentum und das Nutzungsrecht gehen auf den Grundstückseigentümer über. Der Nutzer kann von dem Grundstückseigentümer entsprechend § 818 BGB eine Vergütung in Geld für den Rechtsverlust verlangen.

## § 13

### Austauschgrundstücke

Der berechtigte Nutzer ist verpflichtet, seine Rechte aus diesem Gesetz aufzugeben, wenn der Grundstückseigentümer ihm ein anderes als das nach den §§ 5 bis 7 erfaßte Grundstück gleicher Art und Güte nachweist und es zu einem Vertragsabschluß darüber kommt, sofern die vertraglichen Regelungen den Vorschriften der §§ 14 bis 21 entsprechen. Die Verpflichtung des berechtigten Nutzers aus Satz 1 erlischt sechs Monate nach der Erklärung des berechtigten Nutzers über sein Ankaufsrecht aus § 19, spätestens jedoch mit Abschluß des darauf beruhenden Kaufvertrages.

## § 14

**Nießbrauch / Rangrücktritt**

(1) Der Nutzer und der Grundstückseigentümer (Beteiligte) können die Bestellung des Nießbrauches verlangen.

(2) Verlangt einer der Beteiligten die Bestellung des Nießbrauches, so gelten die Vorschriften des BGB, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück sind auf Verlangen des Nutzers verpflichtet, im Rang hinter den Nießbrauch zurückzutreten.

(3) Der Nießbrauch kann nach § 1030 Abs. 2 BGB nur insoweit beschränkt werden, als

- a) die Vermietung an Dritte,
- b) die gewerbliche Nutzung und
- c) eine über die kleingärtnerische im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Bundeskleingartengesetzes hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung

ausgeschlossen wird.

(4) An die Stelle eines in einem der in § 1 Abs. 2 genannten Verträge bestimmten Nutzungsentgeltes tritt die Verpflichtung des berechtigten Nutzers, die Lasten des Grundstückes (§ 1047 BGB) und abweichend von § 1041 BGB alle Erhaltungskosten zu tragen. Von den außerordentlichen Lasten im Falle der Flurbereinigung oder Erschließung des Grundstückes hat der Nießbraucher einen angemessenen Teil der dem Eigentümer zur Last fallenden Beträge oder Kosten zu leisten und dem Eigentümer die übrigen Beiträge oder Kosten vom Zahlungstage ab zum angemessenen Zinssatz zu verzinsen. § 69 des Flurbereinigungsgesetzes ist im Falle der Flurbereinigung direkt, im Falle der Erschließung entsprechend anzuwenden.

(5) Nach Beendigung des Nießbrauches gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 2 und § 10 entsprechend.

## § 15

**Kosten**

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sind zwischen den Vertragsparteien zu teilen.

## § 16

**Nießbrauch des Ehegatten**

(1) Im Falle des Todes des Nießbrauchers kann sein Ehegatte, sofern er nicht selber berechtigter Nutzer im Sinne des § 2 Abs. 1 ist, vom Grundstückseigentümer die Bestellung des Nießbrauches verlangen. Dies gilt nur, sofern die Ehe vor Ablauf des 2. Oktober 1990 geschlossen wurde und zum Zeitpunkt des Todes noch fortbesteht.

(2) Der Grundstückseigentümer kann dem Ehegatten für die Erklärung gemäß Absatz 1 eine angemessene Frist einräumen. Nach Ablauf dieser Frist erlischt

das Recht des Ehegatten gemäß Absatz 1, spätestens aber ein Jahr nach dem Tod des Nießbrauchers.

(3) Bis zum Ablauf der Frist nach Absatz 2 treten die an die Beendigung des Nießbrauches geknüpften Folgen nicht ein.

## § 17

**Fristen**

(1) Verlangt binnen zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes keiner der Beteiligten die Bestellung des Nießbrauches und kommt es nicht zu einer anderweitigen Vereinbarung, tritt die Rechtsfolge des § 9 ein.

(2) Auf die Rechtsverhältnisse des § 1 sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Miete und über die Pacht anzuwenden.

(3) Die Ansprüche des Nutzers im Falle der Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäß § 10 bleiben unberührt.

## § 18

**Vorkaufsrecht des berechtigten Nutzers**

(1) Der berechtigte Nutzer, dem ein Nießbrauch bestellt ist, ist im Falle, daß der Grundstückseigentümer das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück während der Dauer des Nießbrauches veräußert, sowie in allen weiteren Verkaufsfällen, zum Vorkauf berechtigt.

(2) Die Vorschriften der §§ 1094 bis 1102 BGB sind entsprechend anzuwenden.

## § 19

**Ankaufsrecht**

(1) Der Nutzer kann von dem Grundstückseigentümer verlangen, einen Kaufvertrag über das mit dem Nutzungsrecht belastete Grundstück abzuschließen, durch den der Grundstückseigentümer verpflichtet wird, das Grundstück Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an den Nutzer zu übereignen, wenn ein zur dauernden Bewohnung geeignetes und bestimmtes Bauwerk auf dem Grundstück vorhanden ist oder mit der Errichtung eines solchen Bauwerkes vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 begonnen worden ist.

(2) Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer Befreiung von einer dinglichen Haftung gegenüber Dritten verlangen. Ist eine grundpfandrechtl. gesicherte Kreditschuld noch nicht ablösbar, so hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer statt der Befreiung auf Verlangen Sicherheit zu leisten. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf

1. Vorkaufsrechte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen oder auf Grund Überlassungsvertrages eingetragen worden sind und

2. dingliche Rechte am Grundstück, die eine Dienstbarkeit oder ein Wohnungsrecht begründen, wenn

- a) das Grundstück bereits vor der Einräumung des Nutzungsrechtes durch einen Vertrag im Sinne des § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes belastet war,
- b) die Belastung vor Ablauf des 2. Oktober 1990 auf Veranlassung staatlicher Stellen erfolgt ist,
- c) der Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen zur Belastung seines Grundstücks mit einem solchen Recht verpflichtet war, oder
- d) der Nutzer der Belastung zugestimmt hat.

### § 20

#### Beschränkung / Fortfall des Ankaufsrechts

(1) Der berechtigte Nutzer kann das Recht zum Ankauf nur binnen einer Frist von zehn Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geltend machen.

(2) Hat der Nutzer das Grundstück mit einem darauf befindlichen Bauwerk erhalten, kann er das Ankaufsrecht geltend machen, wenn durch bauliche Maßnahmen

- a) nach schweren Bauschäden die Nutzbarkeit des Bauwerks wieder hergestellt wurde (Rekonstruktion) oder
- b) die baulichen Maßnahmen nach Änderung der Nutzungsart ihrem Umfang und Aufwand nach einer Neuerrichtung entsprachen oder
- c) Aus- und Umbauten, durch die die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurde, vorgenommen wurden oder
- d) Aufwendungen für bauliche Investitionen getätigt wurden, deren Wert die Hälfte des Sachwertes des Gebäudes ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstieg.

Frühere Investitionen des Nutzers sind mit ihrem Restwert zu berücksichtigen. Ist der Zeitpunkt der Aufwendungen nicht festzustellen, ist der 2. Oktober 1990 als Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Hat der Nutzer nach Ablauf des 2. Oktober 1990 notwendige Veränderungen vorgenommen, sind die dadurch entstandenen Aufwendungen dem nach Buchstabe d zu ermittelnden Wert einer baulichen Investition hinzuzurechnen. Dies gilt nicht, wenn mit den Arbeiten nach dem 20. Juli 1993 begonnen wurde.

(3) Das Ankaufsrecht entfällt, wenn der Überlassende den baulichen Maßnahmen widersprochen hatte.

(4) Waren beide Vertragsparteien des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 Bürger der DDR, entfällt das Ankaufsrecht.

### § 21

#### Regelmäßiger Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Verkehrswertes, mindestens jedoch das 1,3fache des nach den Vorschriften des Reichsbewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1035) festgestellten Einheitswertes.

(2) Entschließt sich der Nutzer im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes für den Ankauf und wird der Kaufpreis beglichen, sobald alle zur Umschreibung des Grundstückes erforderlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer einen Teilerlaß in Höhe von 5 vom Hundert des nach Absatz 1 ermittelten Kaufpreises verlangen; wird das Ankaufsrecht im zweiten Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeübt, so kann ein Teilerlaß in Höhe von 2,5 vom Hundert verlangt werden. Verzögert sich der Vertragsschluß oder die Zahlung aus einem vom Nutzer zu vertretenden Umstand, entfällt der Anspruch auf den Teilerlaß.

(3) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der für das unbebaute Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse durchschnittlich zu erzielen wäre. Der Vermessungs- und Erschließungsaufwand ist abzuziehen, sofern nicht der Grundstückseigentümer diese Kosten getragen hat oder das Grundstück bereits während der Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war.

(4) Soweit für das Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Verkehrswert des Grundstückes hiernach bestimmt werden. Jeder Beteiligte kann eine hiervon abweichende Bestimmung des Verkehrswertes verlangen, wenn

1. Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen, oder
2. auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstückes die Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

(5) Der Verkehrswert wird durch einen Gutachterausschuß ermittelt. Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses gelten die §§ 192, 195 und 197 bis 199 des Baugesetzbuches entsprechend. Abweichend von Satz 1 können sich die Beteiligten auf einen privaten Sachverständigen einigen.

### § 22

#### Restwert / Zahlungen des Überlassungsnehmers

(1) Der Grundstückseigentümer kann eine Anhebung des Kaufpreises durch Anrechnung des Restwertes des überlassenen Bauwerkes verlangen. Die Erhöhung des Preises ist pauschal nach dem Sachwert

des Bauwerkes zum Zeitpunkt der Überlassung abzüglich der Wertminderung, die bis zum Zeitpunkt der Abgabe eines Angebotes zum Vertragsschluß eingetreten ist, zu bestimmen. Die Wertminderung ist nach der Nutzungsdauer von Bauwerken und Einrichtungen der entsprechenden Art und in den üblichen Wertminderungen wegen Alters und Abnutzung zu berechnen. Eine andere Berechnung kann verlangt werden, wenn dies wegen besonderer Umstände, insbesondere erheblicher Bauschäden zum Zeitpunkt der Überlassung, geboten ist.

(2) Zahlungen des Überlassungsnehmers, die zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers und von Grundpfandrechten verwandt wurden, sind auf Verlangen des Nutzers auf den Kaufpreis anzurechnen.

(3) Die vom Überlassungsnehmer gezahlten und hinterlegten Geldbeträge sind auf den Kaufpreis anzurechnen, wenn sie bereits an den Grundstückseigentümer ausgezahlt wurden oder zur Zahlung an ihn verfügbar sind. Eine Verfügbarkeit der Beträge liegt vor, wenn diese binnen eines Monats nach Vertragsschluß an den verkaufenden Grundstückseigentümer gezahlt oder auf einem Treuhandkonto des beurkundenden Notars zur Verfügung bereitstehen.

(4) Ist eine Anrechnung nach Absatz 3 nicht möglich, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, insoweit seine Ersatzansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf den Nutzer zu übertragen und dies dem Verwalter anzuzeigen.

#### § 23

##### Nachzahlungsverpflichtungen

(1) Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß sich der berechnete Nutzer verpflichtet, die Differenz vom regelmäßigen Kaufpreis (§ 21) zum vollen Verkehrswert zu zahlen, wenn er innerhalb

einer Frist von drei Jahren seit Abschluß des Kaufvertrages die Nutzung des Grundstückes wesentlich verändert.

(2) Keine Nutzungsänderung im Sinne des Absatzes 1 ist die Nutzung für die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit, eines Handwerks-, Gewerbe- oder Pensionsbetriebes, sofern diese nicht mit einer verstärkten baulichen Nutzung des Grundstückes einhergeht und die Eigenart des Grundstückes durch die Nutzung nicht maßgeblich verändert wird.

#### § 24

##### Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers

(1) Veräußert der berechnete Nutzer das Grundstück innerhalb einer Frist von zehn Jahren seit Abschluß des Kaufvertrages an einen Dritten, so ist der Grundstückseigentümer zum Vorkauf berechnigt.

(2) Der Kaufpreis bemißt sich in diesem Fall nach dem gemäß den §§ 21, 22 und 23 ermittelten Preis. Im übrigen finden die Vorschriften der §§ 1094 bis 1102 BGB entsprechende Anwendung.

#### § 25

##### Gewährleistung

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel des Grundstückes.

#### § 26

##### Kosten

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung sind zwischen den Parteien zu teilen.

Bonn, den 7. März 1994

**Dr. Wolfgang Ullmann**  
**Werner Schulz (Berlin) und Gruppe**



## Begründung

### I. Allgemeine Begründung

Das Gesetz regelt die Fälle des Artikels 232 § 4 EGBGB für die die Parteien des Einigungsvertrages zunächst die Fortgeltung der §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vorgeschrieben haben. Abweichende Regelungen sollten einem besonderen Gesetz vorbehalten bleiben.

Im Rahmen der Verhandlungen zum Einigungsvertrag konnte in der Kürze der Zeit und wegen zahlreicher Unklarheiten im tatsächlichen wie rechtlichen Bereich lediglich eine vorläufige Regelung getroffen werden.

Das Gesetz regelt nicht nur Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung nach den §§ 312 bis 315 ZGB, sondern auch diejenigen Überlassungsverträge, auf die gemäß § 2 Abs. 2 EGZGB die Regelungen der §§ 312 bis 315 ZGB Anwendung finden (vgl. im einzelnen Rodenbach, ZOV, 2/1991, S. 74 ff., Schmidt-Räntsch, ZOV, 1/1992, S. 2 ff., sowie Gößmann, WM, 44, S. 1861 ff.).

Es werden also auch die Grundstücke erfaßt, die nach § 6 der Verordnung zu Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. Nr. 100 S. 615) oder späteren Verwalteranordnungen unter sog. staatliche Treuhandverwaltung gestellt worden sind. Die Grundstücke gehörten in den alten Bundesländern und in West-Berlin lebenden Eigentümern. Über diese Grundstücke wurden bis zum Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR am 1. Januar 1976 (zum Teil auch noch danach) sog. Überlassungsverträge abgeschlossen. Vertragsparteien waren der staatliche Verwalter, handelnd im eigenen Namen, und in der DDR lebende Interessenten.

Es handelt sich um Verträge, die nach vorgegebenen Mustern eine Überlassung auf 20 oder 30 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeiten, in Einzelfällen auf Lebenszeit des Nutzers, vorsahen. Außerdem enthielten die Überlassungsverträge die Bestimmung, daß der Vertrag mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung nicht endet. Den Aufwuchs und gegebenenfalls das vorhandene Mobiliar hatte der Nutzer zu übernehmen und für den nach geltenden Bewertungsvorschriften ermittelten Wert des Grund und Bodens sowie ggf. vorhandener Gebäude einen gutachterlich zu ermittelnden Betrag auf ein Hinterlegungskonto einzuzahlen. Mit dem Hinterlegungsbetrag hatte der staatliche Verwalter vorrangig die dinglich gesicherten sowie die rückständigen staatlichen Forderungen auszugleichen. Den — danach verbleibenden — Hinterlegungsbetrag konnte der Nutzer bei Vertragsende zurückfordern oder bei Abschluß eines Kaufvertrages insgesamt mit dem Kaufpreis verrechnen. Wie ein Eigentümer hatte der Überlassungsnehmer die öffentlichen Lasten sowie laufenden Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen. Die von

ihm herbeigeführten Werterhöhungen konnte der Überlassungsnehmer durch eine das Grundstück belastende Höchstbetragshypothek sichern lassen.

Hintergrund der Verfahrensweise war, daß die von ihren Eigentümern zwangsläufig nicht bewirtschafteten, unter staatlicher Verwaltung genommenen Grundstücke mangels staatlicher Mittel nicht weiter verkommen sollten, sondern auf Kosten Privater einer geeigneten Nutzung zugeführt werden sollten.

Die Beziehungen zwischen beiden deutschen Staaten sollten nicht durch die ansonsten auf vielfältige Weise praktizierte Überführung von Grundstücken in Volkseigentum belastet werden.

Zum Abschluß der hierfür entwickelten Überlassungsverträge wurde der interessierte Personenkreis insbesondere mit Argumenten gewonnen, welche ihm eine eigentümerähnliche Stellung bescheinigten. Durch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes und die auf das Vertragsende bezogenen Regelungen wurde der Eindruck erweckt, der spätere Erwerb des Volleigentums sei quasi obligatorisch und nur noch eine Frage der Zeit.

Nach dem Scheitern der Verhandlungen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR über sogenannte offene Vermögensfragen Mitte der 70er Jahre wurde unter Heranziehung der Verwalterverordnung vom 11. Dezember 1968 (GBl. II Nr. 1/1969 S. 1), wonach es dem staatlichen Verwalter erlaubt war, die unter seiner Verwaltung stehenden Grundstücke zu veräußern, wieder etwas verstärkt die Enteignung dieser Grundstücke betrieben. Es bestand diesbezüglich jedoch keine Eile, da man den Staatshaushalt nicht belasten wollte und die Grundstücke den Nutzern bereits zugewiesen waren.

Nach Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR richtete sich die Nutzung von sogenannten Bodenflächen zur Erholung nach den §§ 312 bis 315 ZGB. Die danach abgeschlossenen Verträge waren regelmäßig unbefristet (§ 312 Abs. 2 ZGB), der Nutzer war zur Fruchtziehung berechtigt (§ 313 Abs. 1 ZGB) und konnte mit Erlaubnis des Überlassers Wochenendhäuser und Baulichkeiten errichten (§ 313 Abs. 2 ZGB), die unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Nutzungsberechtigten wurden (§ 296 Abs. 1 ZGB).

Die faktische Unkündbarkeit des Nutzungsverhältnisses (§ 314 ZGB) sowie die Möglichkeit, Sondereigentum an den Baulichkeiten zu erwerben, und die Tatsache, daß die Verträge regelmäßig unbefristet abgeschlossen wurden, stärkte bei den Nutzern die Erwartung, daß zumindest zu Lebzeiten ihnen das Grundstück nicht streitig gemacht werden kann.

Ähnliches galt für die Nutzer der vor 1976 abgeschlossenen Überlassungsverträge, die trotz der schuldrechtlichen Ausgestaltung sich oft infolge des Hinter-

legungsbetrages und der Angabe staatlicher Stellen, daß sie früher oder später in den Genuß des Volleigentums kommen könnten, ungefährdet fühlten.

Die Eigentümer in der Bundesrepublik Deutschland hatten zunehmend keinerlei Einfluß auf die Handlungen des staatlichen Treuhänders oder anderer staatlicher Stellen. Wenn sie überhaupt auf schriftliche Anfragen bezüglich des Grundstückes eine Antwort erhielten, wurden sie regelmäßig auf die noch ungeklärten offenen Vermögensfragen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR verwiesen.

Der soziale und gesellschaftliche Stellenwert der Freizeitgrundstücke war und ist immens. Nach Schätzungen verfügten ca. 53 vom Hundert aller Haushalte in der DDR über ein solches Grundstück. Infolge der regelmäßig schlechten Wohnsituation in den städtischen Hauptwohnungen investierten die Nutzer erheblich in die auf den Grundstücken befindlichen oder errichteten Bauwerke. Sinnbild für den Begriff „Nischengesellschaft“ war das Datschengrundstück.

Infolge der Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche durch die Eigentümer ist es schon früh zu erheblichen Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern und Nutzern gekommen, welche sich infolge der Fortgeltung der unklaren Regelungen der §§ 312 bis 315 ZGB noch verstärkt haben. Die Auseinandersetzungen haben den Rechtsfrieden gefährdet und dazu geführt, daß einvernehmliche privatautonome Regelungen zwischen den Parteien nur noch in Ausnahmefällen möglich waren.

Die Nutzer sahen nach dem Beitritt ihren sozialen Besitzstand in erheblichem Maße gefährdet, die Eigentümer ihr Recht auf Eigentum infolge der Fortschreibung der Vorschriften des Zivilgesetzbuches der DDR.

Ziel des Gesetzentwurfs ist daher eine möglichst umfassende, klare und dauerhafte Wiederherstellung des Rechtsfriedens. Hierbei waren nicht nur die Systematik der zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse oder die vorgenommenen Investitionen der Nutzer zu berücksichtigen, sondern primär das, was die Nutzer in den neuen Bundesländern aufgrund der bestehenden Vertragsverhältnisse erwarten konnten und durften. Ferner stellt der Gesetzentwurf im Hinblick auf eine verfassungsrechtliche Beurteilung nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG darauf ab, inwieweit die Beschränkung des Eigentums für die Wiederherstellung des Gemeinwohles durch Schaffung von Rechtsfrieden unter Berücksichtigung der infolge des Beitritts geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse für den Eigentümer nach dem Beitritt hinnehmbar ist.

Zur Erreichung dieses Zieles wird mit dem Gesetzentwurf versucht, eine vorläufige Trennung der Parteien herbeizuführen, welche beidseitige Möglichkeiten für privatautonome Regelungen zuläßt.

Bezüglich der notwendigen Einordnung der Rechtsverhältnisse in die Systematik des BGB ist auf die sachenrechtlichen Elemente der zugrundeliegenden Verträge ebenso abzustellen wie auf die Erwartungen insbesondere der Nutzer bei Abschluß des Vertrages.

Rechtssystematisch geht der Gesetzentwurf davon aus, daß es sich bei den zugrundeliegenden Rechtsverhältnissen um sogenannte Rechtsverhältnisse sui generis handelt, die weder eindeutig dem Sachenrecht noch dem Schuldrecht zugeordnet werden können. Verträge sui generis verlangen ein Gesetz sui generis.

Die zu regelnden Rechtsverhältnisse sind dem Nießbrauch sehr ähnlich. Der Nutzer trägt grundsätzlich die öffentlichen Lasten des Grundstückes, erhält auf der anderen Seite regelmäßig zu Lebzeiten das Recht zur Nutzung und Fruchtziehung.

Nach Inkrafttreten des ZGB hatte der Nutzer für neu abgeschlossene Verträge ein Nutzungsentgelt zu leisten, welches im Ergebnis jedoch regelmäßig die öffentlichen Lasten des Grundstückes abdeckte.

Aus diesen Erwägungen heraus räumt der Gesetzentwurf den Nutzern grundsätzlich das Recht zur Nießbrauchbestellung ein, und zwar unabhängig davon, ob das Grundstück lediglich gärtnerisch genutzt wird oder bewohnt wird. Die Erwartungen der Nutzer gingen bei Vertragsabschluß unabhängig von der Bebauung des Grundstückes dahin, das Grundstück unabhängig von einer Befristung der Verträge zu Lebzeiten zu nutzen. Voraussetzung ist, daß der Nutzer berechtigt ist. Dies bedeutet, daß er in der Vergangenheit seinen vertraglichen und gesetzlichen Pflichten nachgekommen ist bzw. gegen diese nicht wiederholt gröblich verstoßen hat.

Für denjenigen besonders schützenswerten Personenkreis, welcher das Erholungsgrundstück berechtigt, unter Beachtung der materiellen Rechtsvorschriften in der DDR mit einem Gebäude bebaut hat, welches zur dauernden Bewohnung geeignet und bestimmt gewesen ist, sieht der Gesetzentwurf ein Ankaufsrecht vor. Dies gilt auch für denjenigen Personenkreis, der erhebliche Investitionen in bereits bestehende Gebäude vorgenommen hat.

Neben der Beschränkung auf den berechtigten Nutzerkreis verbleibt dem Grundstückseigentümer die Einrede des unredlichen Erwerbes, das Angebot eines gleichwertigen Ersatzgrundstückes sowie die Möglichkeit, die Teilung des Grundstückes zu verlangen. Während des Nießbrauches verbleiben selbstverständlich für beide Parteien Möglichkeiten privatautonomer Regelungen.

Nach Beendigung des Nießbrauches entsprechend der Regeln des BGB erhält der Eigentümer das Grundstück gegen Zahlung einer Entschädigung für die vorhandenen Baulichkeiten und Anpflanzungen zurück.

Diese grundsätzlichen Regelungen sui generis dienen dem Rechtsfrieden, indem sie die konträren Eigentümer-/Nutzer-Positionen klar und eindeutig trennen. Sie vermeiden im Gegensatz zu einer vorschnellen Anpassung der Vertragsverhältnisse an das Schuldrecht des BGB dauerhafte und umfangreiche rechtliche Auseinandersetzungen der Parteien im Rahmen von Kündigungsprozessen. Die Regelung berücksichtigt ferner die soziale Notwendigkeit für die meisten Nutzer in den neuen Bundesländern, das Grundstück nach ihrem Willen zunächst entsprechend dem

zugrundeliegenden Rechtsverhältnis, unabhängig von der vorgenommenen Bebauung, weiter zu nutzen.

Infolge der Beschränkung des berechtigten Personenkreises und der weiter bestehenden Einredemöglichkeiten des Eigentümers soll die Perpetuierung vergangenen Unrechtes beschränkt werden.

Mit diesen grundsätzlichen Vorgaben versucht der Gesetzentwurf, sein rechtspolitisches Ziel, nämlich die möglichst schnelle und umfassende Rechtsbefriedigung, zu erreichen.

In Fragen der technischen Abwicklung lehnt sich der Entwurf an den Regierungsentwurf zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz an, soweit dies sachgerecht erschien.

## II. Einzelbegründung

### Zu § 1 (Sachlicher Geltungsbereich)

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt den örtlichen Geltungsbereich und stellt klar, daß Gegenstand des Gesetzes nur solche Rechtsverhältnisse an Grundstücken sind, die im Beitrittsgebiet liegen. Auf Grundstücke in den alten Bundesländern ist das Gesetz nicht anwendbar.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, auf welche Vertragstypen das Gesetz anzuwenden ist. Gemäß § 2 Abs. 2 EGZGB waren auf die bis zum Inkrafttreten des ZGB abgeschlossenen Überlassungsverträge die neuen gesetzlichen Bestimmungen über die Nutzung von Grund und Boden zur Erholung und Freizeitgestaltung nach den §§ 312 ff. ZGB anzuwenden (vgl. BGH-Urteil vom 31. März 1993 — VII ZR 265/91 = DtZ 1993, S. 243).

Hierunter fielen insbesondere die Überlassungsverträge über Grundstücke, die nach § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. Nr. 100 S. 615) unter staatliche Treuhandverwaltung gestellt worden sind, weil die Eigentümer dieser Grundstücke das Gebiet der DDR ohne Genehmigung verlassen hatten oder nicht mehr in die DDR zurückgekehrt sind.

Die Vermietung und Verpachtung solcher Grundstücke erforderte für den staatlichen Verwalter einen hohen Verwaltungsaufwand. Die Verwalterverordnung sah einen Verkauf der Grundstücke nicht vor. Daher wurde seit dem Jahre 1963 vom Ministerium der Finanzen ein sogenannter Überlassungsvertrag vorgegeben, welcher vorsah, daß das staatlich verwaltete Grundstück vom staatlichen Verwalter gegen Leistung eines Geldbetrages für das Grundstück sowie aufstehende Gebäude einem Nutzer überlassen werden konnte. Dieser hatte einen Geldbetrag zu hinterlegen und die öffentlichen Lasten zu tragen.

Ganz überwiegend betrafen die Überlassungsverträge Freizeitgrundstücke. In den Schutzbereich des

Gesetzes sind jedoch auch solche Grundstücke einbezogen, die zur Errichtung eines Wohngebäudes überlassen worden sind oder auf denen sich bereits ein fertiggestelltes Wohngebäude befand.

Nach Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR am 1. Januar 1976 regelten sich die Rechtsverhältnisse nach den §§ 312 ff. ZGB. Die Vorschriften wichen von denjenigen des Miet- und Pachtrechtes erheblich ab. Obwohl individuelle vertragliche Vereinbarungen zulässig waren (§ 45 Abs. 3 ZGB), war der Inhalt der Verträge weitgehend typisiert.

In erheblichem Maße wurden Nutzungsverträge über land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen abgeschlossen. Die Nutzer durften gegen Zahlung eines geringen Entgeltes das Grundstück zu Erholungszwecken nutzen, Anpflanzungen vornehmen und die Früchte ziehen (§ 313 Abs. 1 ZGB). Die Verträge räumten regelmäßig die Berechtigung ein, eine zweckentsprechende Baulichkeit, wie Gartelaube, Wochenendhaus oder auch einen nichtgewerblichen Lagerraum bzw. eine Werkstatt einzurichten.

Die von dem Gesetz geregelten Verträge über Erholungsgrundstücke haben eine erhebliche soziale Bedeutung. Nach Schätzungen (vgl. Heuer, Grundzüge des Bodenrechtes der DDR 1949—1990, S. 49) verfügten 53 vom Hundert aller Haushalte in der DDR über ein Erholungsgrundstück. Angesichts der schlechten Wohnverhältnisse in den Städten, dem mangelnden Freizeitangebot und dem weit verbreiteten Bedürfnis, sich vor dem reglementierten Leben in Nischen zurückzuziehen, führte dies dazu, daß in diese Grundstücke erhebliche Investitionen an privaten Mitteln vorgenommen wurden.

Nicht vom Gesetz umfaßt werden Vertragsverhältnisse, die auf der Grundlage der Verordnung über die Wohnraumlentung (vgl. Verordnung vom 16. Oktober 1985 — GBl. INr. 27 S. 301) abgeschlossen worden sind, es sei denn, der zugrundeliegende Vertrag war eindeutig ein Nutzungsvertrag entsprechend der §§ 312 ff. ZGB.

#### Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 sind die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf Verträge anzuwenden, aus denen sich das Besitzrecht des unmittelbar Nutzungsberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer mittelbar ableitet. Hierbei handelt es sich häufig um Hauptnutzungsverträge, welche der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) mit staatlichen Stellen oder Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften abgeschlossen hat. Liegen die betroffenen Grundstücke noch heute innerhalb von Kleingartenanlagen und wird tatsächlich kleingärtnerisch genutzt, gilt Absatz 4.

#### Zu Absatz 4

Schon die Parteien des Einigungsvertrages haben bestimmt, daß auf Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen die besonderen Vorschriften

des Bundeskleingartengesetzes anzuwenden sind (Artikel 232 § 4 Abs. 3 EGBGB). Diese Nutzungsverhältnisse konnten aus Kollisionsgründen nicht in den Schutzbereich des Gesetzes einbezogen werden.

#### Zu § 2 (Persönlicher Geltungsbereich)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert den berechtigten Nutzer, welcher sich auf die Schutzvorschriften des Gesetzes berufen darf. Im Falle des Bestreitens der Berechtigung trägt der Nutzer die Beweislast. Hintergrund der Vorschrift ist, daß nur solche Personen schützenswert sind, die nicht wesentlich gegen ihre vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verstoßen haben bzw. meinten, aufgrund ihrer einflußreichen Stellung, die in der DDR geltenden Vorschriften bzw. die vertraglichen Vereinbarungen nicht beachten zu müssen. Weiterhin soll derjenige Personenkreis ausgeschlossen werden, welcher zwar über einen Nutzungsvertrag verfügt, die Nutzung in der Vergangenheit jedoch nicht ausgeübt hat. Aus dem Grundgedanken dieses Gesetzes, daß die Nutzer entsprechend ihrer Erwartungen nach Vertragsabschluß und während der Vertragsdauer zu schützen sind, ist zu folgern, daß ein Nichtnutzer oder derjenige, der vorsätzlich entgegen den vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften genutzt hat, weder vor noch nach dem Beitritt erwarten konnte, als berechtigter Nutzer eingestuft zu werden.

Die Berechtigung ergibt sich demzufolge aus der grundsätzlichen Befolgung der in der DDR geltenden Rechtsvorschriften wie auch aus der tatsächlichen Nutzung.

##### Zu Buchstabe a

Die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen meint im Falle eines regelmäßig vor dem 1. Januar 1976 abgeschlossenen Vertrages zur Überlassung eines un bebauten/ bebauten unbelasteten Grundstückes unter staatlicher Verwaltung (vgl. Rodenbach, ZOV 2/1991, S. 76f.) die regelmäßige Tragung der öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie die in § 8 des Mustervertrages geregelte grundsätzliche Nichtgestattung von Untervertragsverhältnissen. Bei Nutzungsverträgen über ein staatlich verwaltetes unbebautes Grundstück (vgl. Rodenbach, a. a. O., S. 78) das grundsätzliche Verbot der Untervermietung (§ 7) und die Regelung des § 2, daß Einfamilienhäuser oder Mietwohnhäuser grundsätzlich nicht errichtet werden durften. Für nach dem Inkrafttreten des ZGB abgeschlossene Nutzungsverträge gelten die in § 313 ZGB beschriebenen Pflichten, wonach eine bestimmungsgemäße Nutzung der Bodenfläche vorgesehen ist, sowie die Bebauung lediglich in Übereinstimmung der Vertragspartner.

Hinsichtlich sämtlicher Nutzungsverträge knüpft Buchstabe a die Berechtigung an § 314 Abs. 3 ZGB. Berechtigt ist demzufolge nur der Nutzer, welcher nicht wiederholt oder dauerhaft gegen vertragliche oder gesetzliche Pflichten verstoßen hat.

##### Zu Buchstabe b

Der berechtigte Nutzer muß sowohl hinsichtlich des Vertragsverhältnisses wie auch sonstiger Gestattungen die erforderlichen Genehmigungen nach den Rechtsvorschriften der DDR innehaben.

Aufgrund der uneinheitlichen und unübersichtlichen Verwaltungspraxis in der DDR bleibt eine Verletzung der Zuständigkeit nach Buchstabe b Satz 2 unbeachtlich. Es gilt der Grundsatz, daß Verträge oder Genehmigungen entsprechend der in der DDR üblichen Verwaltungspraxis abgeschlossen bzw. erteilt worden sind.

Der Nachweis einer Genehmigung läßt insoweit die Vermutung zu, daß die Genehmigung nach dem Recht der DDR unbeschadet von Rechten Dritter erging (§ 5 Abs. 6 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 — GBl. I Nr. 36 S. 433).

##### Zu Buchstabe c

Die Vorschrift bezieht sich auf die Fälle, in denen die Grundstücke bebaut worden sind. Angesichts der Tatsache, daß es in der DDR kein ausgeprägtes rechtsförmliches Verwaltungsverfahren gab, sieht die Vorschrift eine Erleichterung des Nachweises der Berechtigung vor.

Nach § 11 Abs. 3 der vorgenannten Verordnung konnte fünf Jahre nach Fertigstellung eines Bauwerkes eine Abrißverfügung nicht mehr ergehen. Die zunächst rechtswidrige Bebauung wurde danach kraft Gesetzes toleriert und in ihrem Bestand geschützt.

Es entspricht demzufolge den Erwartungen der Nutzer, daß nach dem Beitritt nichts anderes zu gelten hat.

##### Zu Absatz 2

§ 2 Abs. 2 ist eine Schutzvorschrift zugunsten des Ehegatten eines berechtigten Nutzers; er regelt die Fälle, in denen der verstorbene berechtigte Nutzer den Vertrag nach § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes allein geschlossen hatte.

Die Vorschrift behandelt den Zeitraum bis zur Verwirklichung der dem berechtigten Nutzer durch dieses Gesetz zugestandenen Rechte, währenddessen der Tod des berechtigten Nutzers nicht dazu führen soll, daß der regelmäßig mitnutzende Ehegatte rechtlos gestellt wird.

Im übrigen ist § 16 anzuwenden.

Die Regelung orientiert sich an der in der DDR üblichen Verwaltungspraxis des Neuabschlusses bzw. der Überleitung von derartigen Verträgen nach dem Tode des Vertragspartners sowie an der mietrechtlichen Regelung des § 569a BGB.

Die Beschränkung auf den Ehegatten unter Ausschluß sonstiger Familienangehöriger ist im Rahmen einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung der grundgesetzlich geschützten Rechte des Eigentümers erforderlich.

§ 2 Abs. 2 schließt Ungerechtigkeiten insofern aus, als abweichende Rechtsfolgen im Verhältnis zu den Fällen des gemeinschaftlichen Vertragsabschlusses vermieden werden.

Zur baldigen Klärung der mit dem Tode des berechtigten Nutzers eintretenden Ungewißheit des Grundstückseigentümers über den Fortbestand der beschränkten Verfügungsbefugnis an dem Grundstück ist dem Ehegatten des berechtigten Nutzers für die Erklärung der Weiternutzung des Grundstückes eine Frist von einem Monat eingeräumt, die angemessene Zeit zur Überlegung und Beschaffung der erforderlichen Nachweise läßt.

Die Vorschrift begründet eine von den Grundsätzen des Erbrechtes im BGB abweichende Sonderrechtsnachfolge, wie sie etwa auch in der HöfeO, dem RHeimStG und in § 569a BGB geregelt ist.

Im Falle des Eintrittes in die Rechtsstellung des berechtigten Nutzers haftet der überlebende Ehegatte unabhängig von einer etwaigen, daneben bestehenden Erbfolge für die bis zum Tode des berechtigten Nutzers entstandenen Verbindlichkeiten, und zwar mit Rücksicht auf seine besondere Stellung im Innenverhältnis zu den Erben allein.

### Zu § 3 (Zeitlicher Geltungsbereich)

#### Zu Absatz 1

Die Vorschrift stellt klar, daß auf nach dem Beitritt abgeschlossene Verträge die Vorschriften des BGB anzuwenden sind.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, daß nach dem Beitritt getroffene Einzelvereinbarungen weitergelten. Eine Ausnahme vom Grundsatz des Absatzes 2 war für die Fälle zu regeln, in denen insbesondere Bürger der DDR abweichende Vereinbarungen getroffen haben. Hierunter fallen zum Beispiel Vereinbarungen über Kündigungsmöglichkeit, Abreden über eine bei Vertragsbeendigung zu entrichtende Entschädigung für Wert erhöhungen und Nebenleistungen. Diese Vereinbarungen gelten fort, da sie den Erwartungen und Interessen der Beteiligten entsprochen haben.

Ausnahme ist die unangemessene Benachteiligung eines Beteiligten. Der diesbezügliche unbestimmte Rechtsbegriff ist fallbezogen von der Rechtsprechung auszulegen.

### Zu § 4 (Bauwerke)

#### Zu Absatz 1

Das ZGB unterschied von den mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäuden (§ 295 Abs. 1 ZGB) die sogenannten Baulichkeiten (§ 296 Abs. 1 Satz 1, § 313 Abs. 2 ZGB). Baulichkeiten waren nicht nur Wochenendhäuser, sondern auch kleinere Lauben, Schuppen, Garagen und ähnliches. An den Baulichkeiten bestand unabhängig vom Grund und Boden Sondereigentum (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB), welches im Gegensatz zum selbständigen Gebäudeeigentum (§ 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB) unabhängig vom Grund und Boden übertragen werden konnte (§ 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB).

Das Gesetz führt den Begriff des Bauwerkes als Oberbegriff für Gebäude, Baulichkeiten und Grundstückseinrichtungen ein.

#### Zu Absatz 2

Grundstückseinrichtungen sind Sachen, die mit dem Grundstück verbunden sind und dessen wirtschaftlichem Zweck dienen.

### Zu § 5 (Erfasste Flächen)

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 stellt klar, daß die nach dem Gesetz begründeten Ansprüche sich für den Fall, daß die Grundstücke vermessen sind, auf das Grundstück insgesamt erstrecken. Es handelt sich hier um den Regelfall der Vergabe von Nutzungsrechten auf volkseigenen Grundstücken.

Im Falle der Abweichung der Grenzen des Nutzungsrechtes von den Grenzen des Grundstückes erstrecken sich die Ansprüche auf den mit dem Nutzungsrecht belasteten Teil. Die Regelung ist sachgerecht, da der vertragliche Nutzer nicht mehr erwarten kann, als das, was ihm im Vertrag eingeräumt worden ist.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Flächenerfassung auf unvermessenen Grundstücken, die regelmäßig im Volkseigentum standen.

#### Zu Buchstabe a

Nicht ausschließbar ist, daß Erholungsgrundstücke auch an Genossenschaften oder ähnliches vergeben wurden bzw. von Genossenschaften unterverpachtet wurden. In diesen nicht ausschließbaren Fällen orientiert sich das Nutzungsrecht an den Grenzen, die im Bescheid über die Vermögenszuordnung festgestellt werden.

**Zu Buchstabe b**

Maßgeblich sind weiterhin die Vereinbarungen im Nutzungsvertrag, insbesondere dann, wenn Nutzungen auf noch ungeteilten Grundstücken vergeben wurden oder innerhalb von Gemeinschaftsanlagen lagen.

**Zu Buchstabe c**

Wurde nicht ausschließbar die Nutzung nur für die Gebäudegrundfläche vereinbart ohne Abschluß eines zusätzlichen Nutzungsvertrages, ist die erfaßte Fläche danach zu bestimmen, welche Fläche für die Nutzung von Gebäuden der entsprechenden Art zweckmäßig und ortsüblich ist.

**Zu § 6 (Teilung des Grundstückes)****Zu Absatz 1**

Mit der Vorschrift soll ein Interessenausgleich zwischen berechtigtem Nutzer und Eigentümer geschaffen werden.

Die Regelgröße der Erholungsgrundstücke liegt zumeist zwischen 500 und 1 200 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke wurden zumeist in den im Grundbuch verzeichneten Grenzen vergeben.

Im Sinne des Interessenausgleiches ist es sachgerecht, dem Grundstückseigentümer einen Abtrennungsanspruch zuzugestehen, soweit der abzutrennende Teil des Grundstückes nicht bebaut ist bzw. vom Eigentümer selbständig baulich genutzt werden kann.

**Zu Absatz 2**

Der Nutzer kann Entschädigung entsprechend § 10 des Gesetzes verlangen. Mit aufstehenden Bauwerken sind hier lediglich Schuppen oder ähnliches gemeint, da nach Maßgabe des Absatzes 1 grundsätzlich der nicht bebaute Teil des Grundstückes abgetrennt werden kann.

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 der Vorschrift gibt dem Nutzer das Recht zum Widerspruch, wenn je nach Lage, Bebauung und Schnitt des Grundstückes für ihn nach der Trennung ein im Wert besonders vermindertes Grundstück verbleiben würde.

**Zu § 7 (Restflächen)****Zu Absatz 1**

Die Regelung des Absatzes 1 dient der Vermeidung von möglichen Konflikten zwischen berechtigtem Nutzer und Grundstückseigentümer, die sich aus der

ansonsten bestehenden räumlichen Nähe der beiderseitigen Grundstücksnutzung ergeben könnte. Dies gilt nur für den Fall, daß die Nutzung der aufgrund der Regelung des § 5 dieses Gesetzes entstehenden Restflächen für den Grundstückseigentümer nicht angemessen möglich ist.

Die Vorschrift verhindert die unzweckmäßige Aufsplitterung von Bodenflächen in diesem Bereich.

Die Beschränkung der Berechtigung des Grundstückseigentümers auf Einbeziehung derartiger Restflächen im Falle einer unzumutbaren Mehrbelastung für den berechtigten Nutzer beruht auf dem Gedanken, daß aus sozialen Erwägungen heraus verhindert werden muß, daß der Grundstückseigentümer auf diesem Wege den berechtigten Nutzer nicht dazu bringen können soll, ganz auf die Geltendmachung seiner Rechte aus diesem Gesetz verzichten zu müssen.

**Zu den Absätzen 2 und 3**

Die Absätze 2 und 3 bieten für den Fall, daß die Restflächen vom Grundstückseigentümer genutzt werden, eine gesetzliche Regelung für die dann erforderliche Einräumung eines Wege- und Leitungsrechts, eines Notwegerechts sowie die Möglichkeit der Übernahme einer Baulast.

Damit wird dem Grundstückseigentümer in diesen Fällen die angemessene Nutzungsmöglichkeit der ihm verbleibenden Flächen ermöglicht.

**Zu § 8 (Unredlicher Erwerb)****Zu Absatz 1**

Zweck der in Absatz 1 geregelten Einrede ist es, unredliche Erwerber einer vertraglichen Nutzungsbefugnis von den nach diesem Gesetz begründeten Ansprüchen auszuschließen und Wertungswidersprüche zu den Regelungen des Vermögensgesetzes weitgehend zu vermeiden.

Im Falle des unredlichen Erwerbes von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten an Grundstücken bestimmt § 4 Abs. 2 und 3 VermG den Schutz des Grundstückseigentümers gegenüber dem unredlichen Erwerber.

Nach § 17 Satz 2 VermG sind auch schuldrechtliche Nutzungsverträge über ein zu restituierendes Grundstück von Amts wegen im Rückgabebescheid aufzuheben, wenn der Nutzer bei Abschluß des Vertrages unredlich gewesen ist.

Absatz 1 geht von dem Grundgedanken aus, daß, wenn dem enteigneten Grundstückseigentümer gegenüber dem unredlichen Erwerber ein Rückübertragungsrecht zusteht, dies erst recht gelten muß, wenn keine Enteignung stattgefunden hat.

Der Besitzstand der Personen, die durch Korruption, Ausnutzung persönlicher Machtstellungen, Nötigung oder Ausnutzung einer Zwangslage seinen Besitz-

stand erhalten hat, ist nicht schützenswert. Der Entwurf verweist nicht ausdrücklich auf die Regelbeispiele in § 4 Abs. 3 des Vermögensgesetzes, weil auch dort nicht aufgeführte Fälle der Unredlichkeit in Betracht kommen sollen. Die Verweisung nimmt nur Bezug auf das Merkmal der Unredlichkeit in § 4 VermG. Unredlich im Sinne des Absatzes 1 kann damit jede natürliche oder juristische Person sein, die sich unter Ausnutzung ihrer amtlichen Tätigkeit Vermögensvorteile verschafft hat. Diese Tätigkeit endet nicht mit dem Tag der Vereinigung am 2. Oktober 1990. Mißbräuche hat es auch in der Übergangsphase und nach der Vereinigung gegeben. Die Formulierung des Absatzes 1 Satz 2 stellt diejenigen, die vor oder nach dem 2. Oktober 1990 unter Ausnutzung ihrer Stellung Vorteile erlangt haben, außerhalb des Schutzbereiches des Gesetzes.

Absatz 1 ergänzt die Vorschrift des § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes, wobei der Ausschlußtatbestand jedoch als Einrede gestaltet ist. Dies bedeutet, daß die Beweislast entgegen der unklaren Regelung in § 4 Abs. 3 VermG (vgl. hierzu die unterschiedlichen Auffassungen in der Literatur bei Fieberg/Reichenbach, § 4, Rn 63, und andererseits bei Barkam/Wittmer, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, § 4, Rn 75), eindeutig dem Eigentümer obliegt.

Die Vorschrift korrespondiert demzufolge mit § 2 Abs. 1 des Gesetzes, wo dem Nutzer zum Nachweis seiner Berechtigung, was z. B. die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften angeht, Beweiserleichterungen geschaffen werden.

Behauptet der Eigentümer gegenüber dem Nutzer einen Verstoß gegen geltendes Recht der DDR bei Erwerb des Nutzungsrechtes, so muß er dessen fahrlässige Unkenntnis nachweisen. Hat der Nutzer im Rahmen der üblichen Verwaltungspraxis im Sinne des § 2 Abs. 1 des Gesetzes erworben, so wird die Einrede des Eigentümers bezüglich des Verstoßes des Erwerbs gegen formelle Rechtsvorschriften in der DDR oder einer ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis nicht durchgreifen, da der Nutzer infolge des Fehlens eines förmlichen Verwaltungsverfahrens sich auf die übliche Verwaltungspraxis verlassen durfte, damit nicht fahrlässig gehandelt hat.

Absatz 1 stellt weiterhin klar, daß der Nutzer die Einräumung der Rechte aus diesem Gesetz nicht erfolgreich geltend machen kann, wenn seitens der zuständigen Stellen im Rahmen des vermögensrechtlichen Verfahrens seine Nichtberechtigung bestandskräftig festgestellt worden ist.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 läßt die Erhebung der Einrede nur dann zu, wenn gleichzeitig die Aufhebung des Nutzungsrechtes beantragt wird. Sinn und Zweck der Regelung ist es, in Verbindung mit der Fristenregelung des § 17 eine zeitlich absehbare und begrenzbare Bereinigung der zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse zu schaffen.

#### Zu Absatz 3

Nach erfolgter Bestellung des Nießbrauches kann die Einrede des unredlichen Erwerbes dem berechtigten Nutzer im Fall einer späteren Geltendmachung des Ankaufsrechts (vgl. § 20 Abs. 1 dieses Gesetzes) nicht mehr entgegengehalten werden. Die Regelung vermeidet das Aufschieben von Konflikten und dient der Rechtsklarheit zwischen den Parteien.

#### Zu § 9 (Folgen der Nichtberechtigung oder des unredlichen Erwerbes)

##### Zu Absatz 1

Ist der Nutzer nicht berechtigt im Sinne des § 2 Abs. 1 oder unredlich im Sinne des § 8, gilt das Nutzungsverhältnis per Gesetz als aufgehoben. Nutzer und Eigentümer können keine vertraglichen Ansprüche mehr geltend machen. Die Frist schützt den Nutzer vor nicht hinnehmbaren kurzfristigen Räumungsbegehren und orientiert sich an § 16 Abs. 3 VermG.

##### Zu Absatz 2

Das nach dem Recht der DDR begründete, fortbestehende Eigentum an Baulichkeiten geht auf den Grundstückseigentümer über. Die Unterscheidung des Zivilgesetzbuches der DDR zwischen Gebäuden (§ 295 Abs. 1 ZGB) und Baulichkeiten (§ 296 Abs. 1 Satz 1, § 313 Abs. 2 ZGB) entfällt.

Von den mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäuden unterschied das ZGB die Baulichkeiten. Hiermit waren alle baulichen Objekte gemeint, die der Erholung und Freizeitgestaltung oder ähnlichen Zwecken dienen. Vom Begriff waren auch kleinere Lauben, Schuppen, Bootshäuser u. ä. umfaßt. Der Einigungsvertrag hielt das selbständige Eigentum an Baulichkeiten zunächst aufrecht (Artikel 231 § 5 Abs. 1 EGBGB). Die Vorschrift will nach Aufhebung der zugrundeliegenden Vertragsverhältnisse Grundstücks-, Gebäude- und Baulichkeiteneigentum zusammenführen und damit BGB-konforme Verhältnisse herstellen.

#### Zu § 10 (Entschädigung)

##### Zu Absatz 1

Die Vorschrift berücksichtigt die Tatsache, daß die vom Nutzer errichteten Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und vorgenommenen Anpflanzungen nach Erlöschen der Rechte des Nutzers einen erheblichen materiellen Wert darstellen können. Sie berücksichtigt auch mögliche Rechte Dritter an den Bauwerken, die sich an dem Entschädigungsanspruch fortsetzen.

Das Vertrauen des Nutzers ist insoweit auch in den Fällen der Nichtberechtigung im Sinne des § 2 Abs. 1 oder der Unredlichkeit im Sinne des § 8 dieses Gesetzes schützenswert. Die Regelung orientiert sich



im übrigen an § 7 Abs. 2 sowie § 16 Abs. 3 Satz 2 und 3 VermG.

Der Anspruch ist beschränkt auf bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 vorgenommene Investitionen. Der Nutzer kann Entschädigung nur für die von ihm errichteten Bauwerke bzw. die von ihm vorgenommene Wertverbesserung verlangen.

Die Wertbemessung zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes berücksichtigt den dem Grundstückseigentümer tatsächlich zufallenden Vermögensvorteil und bietet darüber hinaus die Gewähr, daß der Wertverlust der getätigten Investition dem Nutzer angelastet wird. Ein anderer Bemessungszeitpunkt brächte erhebliche Beweis- und Berechnungsprobleme mit sich.

Das Wegnahmerecht des Nutzers stellt eine Alternative zur Entschädigung in Geld dar, die insbesondere angesichts vorhandener ideeller Werte angebracht ist. Das Recht wird insoweit begrenzt, wenn es außer Verhältnis zum materiellen Wert der Sache steht und nicht hinnehmbare Sachzerstörungen und -zerstörungen mit sich bringt.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 berücksichtigt die Tatsache der häufig intensiven kleingärtnerischen Nutzung. Der materielle Wert ungetrennter Früchte steht dem Nutzer zu. Es soll einerseits eine Vernichtung vermieden werden, noch soll die Abwicklung der bestehenden Rechtsverhältnisse verzögert werden. Der Nutzer ist zumindestens in Höhe der entstandenen Kosten zu entschädigen, die einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechen und den Wert der Früchte nicht übersteigen. Die ausschließliche Orientierung am Wert der Früchte ist insofern untunlich, als nicht abzuschätzen ist, ob der Grundstückseigentümer nicht selbst noch Aufwendungen bis zur Fruchtziehung machen müßte. Die Berechnung dieser Aufwendungen ist regelmäßig problematisch. Im Falle der Unterlassung käme es zu einer Zerstörung der bis dahin geschaffenen Werte. Die Vorschrift lehnt sich an die Regelung des § 998 BGB an.

#### Zu Absatz 3

Um die tatsächliche Durchsetzung der oben benannten Ansprüche des Nutzers zu sichern, wird diesem durch die Vorschrift des Absatzes 3 ein Zurückbehaltungsrecht eingeräumt.

#### Zu Absatz 4

Zum Zwecke der endgültigen Befriedung zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer erlöschen die Rechte des Nutzers sechs Monate, nachdem er das Grundstück herausgegeben hat. Andernfalls schafft die gerichtliche Entscheidung die erforderliche Befriedung zwischen den Parteien.

#### Zu § 11 (Pflegschaft)

§ 11 dieses Gesetzes schafft die Voraussetzungen für die Abwicklung derjenigen Rechtsverhältnisse, die infolge faktischer Unklarheiten über die Identität des Anspruchsgegners unabsehbar lange Verzögerungen bei der Bereinigung ehemaligen DDR-Rechtes ausgesetzt wären.

Dabei werden die Pflegschafts- und Betreuungsaufgaben in diesen Fällen, soweit notwendig, dem schon mit dem Grundstück befaßten Vertreter nach § 11b Abs. 1 VermG übertragen.

#### Zu § 12 (Aufgebotsverfahren gegen den Nutzer)

Das in § 12 dieses Gesetzes geregelte Aufgebotsverfahren dient der Bewältigung von den in § 11 bezeichneten Fällen entsprechenden Sachverhalten, soweit diese einschlägig sind.

Der im Ergebnis eintretende Rechtsverlust ist jedoch nur dann angemessen, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, daß ein berechtigter Nutzer nicht mehr vorhanden ist bzw. kein Interesse an der Ausübung seiner Rechte hat.

Es ist erforderlich, daß ein berechtigter Nutzer, der sich nach dem Eintritt des Verlustes seiner gesamten Rechte meldet, für diesen Verlust mit einer Vergütung in Geld entschädigt wird. Andernfalls ergäbe sich eine ungerechtfertigte Benachteiligung gegenüber anderen berechtigten Nutzern und ein ebensolcher Vorteil für den Grundstückseigentümer, dem fremde Vermögenswerte unentgeltlich zufallen würden.

#### Zu § 13 (Austauschgrundstück)

§ 13 berücksichtigt die bisherige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zum bundesdeutschen Kleingartengesetz (vgl. BVerfG NJW 1980, 985 [1988]). Das Interesse des berechtigten Nutzers an dem von ihm genutzten Grundstück überwiegt das Interesse des Eigentümers dann nicht, wenn ihm ein gleichwertiges Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird. Zudem ist eine gesetzliche Regelung, die den dauerhaften Entzug des Eigentums ermöglicht, bedenklich, wenn dem Eigentümer nicht eine Abwendungsbefugnis im Sinne der Regelung des § 13 zur Seite gestellt wird.

Form und Inhalt der Zurverfügungstellung sollen den Regelungen dieses Gesetzes entsprechen.

#### Zu § 14 (Nießbrauch/Rangrücktritt)

##### Zu Absatz 1

Mit der Einräumung eines Nießbrauchs schafft das Gesetz einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen des Nutzers und des Eigentümers. Der Eigentümer erhält das Grundstück, während es der



Nutzer bis zum Lebensende weaternutzen darf, dafür aber die Lasten tragen muß.

Gleichzeitig werden hierdurch die Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Nutzer in der Weise entflochten, daß es eines Zusammenwirkens der beiden nicht mehr bedarf. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die vielfach schon eingetretenen erbitterten Streitigkeiten zwischen Nutzern und Eigentümern sinnvoll.

Absatz 1 stellt eine gesetzliche Regelung nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar. Bei der Schaffung des gerechten Ausgleiches zwischen Nutzer und Eigentümer ist zu berücksichtigen, daß durch die Rechtslage in der ehemaligen DDR eine besondere Situation entstanden ist. Dem Nutzer ist am Grundstück ein Recht entstanden, welches wie das Besitzrecht des Mieters (BVerfG, Urteil vom 26. Mai 1993, I BvR 208/93) durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG geschützt ist, aber faktisch noch über das Besitzrecht des Mieters hinausgeht.

In diesem Zusammenhang ist es sachgerecht, den Konflikt dahin gehend zu regeln, daß dem Grundstückseigentümer sein Eigentum verbleibt, während dem Nutzer, der zu DDR-Zeiten darauf vertrauen konnte, das Grundstück regelmäßig bis zum Lebensende nutzen zu können, das unentgeltliche Nutzungsrecht zugewiesen wird. Hierdurch wird er gleichzeitig dafür entschädigt, daß er seine Quasi-Eigentümerstellung aus DDR-Zeiten verliert.

Durch die Vorschrift ist sichergestellt, daß der Eigentümer die unumschränkte Nutzungsbefugnis über das Grundstück zurückerhält. Während des Nießbrauchs kann er über das Eigentum unbeschränkt verfügen.

#### Zu Absatz 2

Die Regelung des Rangrücktritts dient der Durchsetzung des Nießbrauchs gegenüber eventuell bestehenden anderen Rechten am Grundstück. Der Rangrücktritt ist nicht wegen einer Verletzung der Rechte der zurückgetretenen Rechtsinhaber verfassungsrechtlich unzulässig.

Ein Rangrücktritt war schon in § 5 RHeimStG anerkannt (Palandt Rn 5 vor § 873; Rn 2, § 879 BGB). Die betroffenen Rechte werden auch nur zeitweilig tangiert, da sie nach Beendigung des Nießbrauchs ebenso bestehen wie vorher. Dies ist im Hinblick auf die besondere Situation hinzunehmen.

#### Zu Absatz 3

Die Vorschrift regelt mögliche Beschränkungen des Nießbrauchs in Anlehnung an die zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse, aufgrund derer die Nutzer regelmäßig nicht erwarten konnten, daß ihnen die Rechte im Sinne der Buchstaben a bis c zugestanden werden.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 berücksichtigt ebenso die zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse und paßt das Institut des Nießbrauchs, wie es im BGB geregelt ist, diesen Rechtsverhältnissen an. Nach § 1047 BGB hat grundsätzlich der Eigentümer die außerordentlichen Lasten zu tragen. Hier sind besonders erwähnenswert Erschließungsbeiträge und Flurbereinigungsbeiträge.

Absatz 4 legt dem Nutzer wiederum anknüpfend an den Gedanken der Erwartungshaltung beider Parteien des Rechtsverhältnisses zusätzliche Lasten auf. Diese sind jedoch insbesondere im Falle der zunehmenden Erschließung der Wochenendgrundstücke billig zu begrenzen. Die Vorschrift orientiert sich nicht nur hinsichtlich etwaiger Flurbereinigungskosten, sondern auch hinsichtlich der Erschließungskosten an der Billigkeitsregelung in § 69 des Flurbereinigungsgesetzes. Die Abwägungen sind von den öffentlichen Behörden nach den bislang ausgearbeiteten Grundsätzen vorzunehmen. Hiernach ist die Verteilung der Lasten in erster Linie nach dem in Frage stehenden Wert, insbesondere der Höhe der Nutzungen, zu bestimmen. Im Innenverhältnis ist je nach Sachlage die Sicherheit des in Betracht kommenden Schuldners und die Zumutbarkeit der ihn treffenden Belastungen zu berücksichtigen. Lediglich eine Entscheidung, die in grobem Mißverhältnis zu den vorgenannten Kriterien steht, kann vor Gericht beanstandet werden. Die Vorschrift gewährt dem Eigentümer im Innenverhältnis demzufolge einen schuldrechtlichen Ausgleichsanspruch gegenüber dem Nießbraucher in angemessener Höhe.

#### Zu Absatz 5

Nach Beendigung des Nießbrauchs entfällt das Sondereigentum an den Bauwerken. Der Nutzer erhält das Entschädigungsrecht nach § 10.

#### Zu § 15 (Kosten)

Die hälftige Kostentragung für die Bestellung des Nießbrauchs und seiner Durchführung ist sachgerecht.

#### Zu § 16 (Nießbrauch des Ehegatten)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 dient als Parallelvorschrift zu § 2 Abs. 2 dieses Gesetzes dem Schutz des Ehegatten des berechtigten Nutzers. Es regelt die Fälle, in denen der verstorbene Ehegatte den Vertrag nach § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes allein geschlossen hat.

Ist der überlebende Ehegatte ebenfalls berechtigter Nutzer, so ist im Interesse der Klarheit über die beteiligten Personen erforderlich, daß er seine Rechte aus diesem Gesetz ausüben kann.

*Zu den Absätzen 2 und 3*

Die Absätze 2 und 3 behandeln den Zeitraum ab der Verwirklichung der dem berechtigten Nutzer durch dieses Gesetz eingeräumten Rechte. Die Vorschrift soll gewährleisten, daß der das betroffene Grundstück regelmäßig mitnutzende Ehegatte nicht plötzlich rechtlos gestellt ist. Im übrigen gelten die bei § 2 Abs. 2 behandelten Erwägungen entsprechend.

**Zu § 17 (Fristen)***Zu Absatz 1*

Absatz 1 geht davon aus, daß für den Fall, daß die Bestellung des Nießbrauchs nicht verlangt wird, das Eigentum des Nutzers an den Bauwerken entfällt. Dies dient der Rechtsklarheit und ist angesichts der Möglichkeit des Nutzers, binnen zweier Jahre die Bestellung zu verlangen und damit den Eintritt des Rechtsverlustes zu vermeiden, nicht unbillig. Die Frist ist notwendig zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse und Anpassung an das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

*Zu Absatz 2*

Verlangt keiner der Beteiligten die Bestellung des Nießbrauches, so entfällt das zugrundeliegende Nutzungsrecht entgegen § 9 Abs. 4 jedoch nicht automatisch. Eine solche automatische Rechtsfolge wäre unbillig. Die Überführung des Rechtsverhältnisses in die Vorschriften des BGB ist angemessen.

*Zu Absatz 3*

Wird das Vertragsverhältnis später beendet, kann der Nutzer nach wie vor Entschädigung entsprechend § 10 verlangen.

**Zu § 18 (Vorkaufsrecht des berechtigten Nutzers)***Zu Absatz 1*

Absatz 1 wahrt die Interessen des Nutzers gegenüber dem Grundstückseigentümer, der während des Nießbrauchs frei über sein Eigentum verfügen kann. Es kann davon ausgegangen werden, daß eine große Anzahl der Nutzer nicht sofort in der Lage ist, das Ankaufsrecht nach § 19 dieses Gesetzes auszuüben. Dies ist zum einen bedingt durch die Altersstruktur der Nutzer und ihrer sozialen Situation.

Verkauft nunmehr der Eigentümer, soll dem Nutzer die Möglichkeit gegeben werden, das Grundstück selbst ankaufen zu können.

Das Vorkaufsrecht, welches sich grundsätzlich auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs gehört, beschränkt, wird durch die Vor-

schrift auf alle weiteren Verkaufsfälle ausgedehnt (§ 1097 BGB).

*Zu Absatz 2*

Entsprechend dem Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers nach § 24 Abs. 2 dieses Gesetzes wird dem berechtigten Nutzer ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt.

**Zu § 19 (Ankaufsrecht)***Zu Absatz 1*

Die Vorschrift regelt das stärkste Recht, welches dieses Gesetz dem Nutzer einräumt. Der Nutzer kann von dem Grundstückseigentümer den Abschluß eines Kaufvertrages über das mit dem Nutzungsrecht belastete Grundstück verlangen. Voraussetzung ist, daß das Grundstück mit einem zur dauernden Bewohnung geeigneten und bestimmten Bauwerk ausgestattet ist.

Absatz 1 knüpft die Berechtigung zum Ankauf weder direkt an den Wert des Gebäudes noch daran, ob der Nutzer dort seinen Lebensmittelpunkt gehabt hat. Dies würde zu erheblichen Beweisschwierigkeiten für den Nutzer führen und darüber hinaus weitere Streitigkeiten auslösen. Das Ankaufsrecht wird vielmehr an das objektiv feststellbare Merkmal der Bebauung geknüpft.

Unter Absatz 1 fallen damit Wochenendhäuser, die dauernd, d. h. zu jeder Jahreszeit, bewohnt werden können und über die notwendigen sanitären und Heizeinrichtungen verfügen. Es entfallen Wohnlauben, einfach eingerichtete Container, die regelmäßig nur in den wärmeren Jahreszeiten genutzt werden können.

Auch diese Vorschrift geht davon aus, daß den Nutzern von Erholungsgrundstücken faktisch ein Besitzrecht eingeräumt worden ist, welches über das Besitzrecht etwa der Mieter in den alten Bundesländern hinausgeht.

Legt man zugrunde, daß Artikel 14 GG ein Freiheitsrecht in der Weise entfaltet, daß jeder Private Vermögensrechte erwerben und behalten kann, um sich Existenz und Wohlstand zu sichern, so haben in den alten Ländern weite Bevölkerungsschichten dieses Recht, teilweise mit staatlicher Förderung, in der Weise verwirklicht, daß sie Grund und Boden erwarben, um sich dort einen Haupt-, Zweitwohn- oder Altersruhesitz zu schaffen.

Auch in Ostdeutschland bestand in weiten Bevölkerungskreisen dieses Bestreben, doch war wegen der staatlichen Bodenpolitik ein Grunderwerb nur beschränkt möglich und zugelassen.

Um dieses Hindernis zu umgehen, entschlossen sich viele, ein Nutzungsverhältnis über eine sogenannte „Datsche“ einzugehen, und auf diesem Grundstück nach und nach einen Ferien- oder sogar Hauptwohnsitz zu errichten.

Es hieße, nachträglich die Ideologie des SED-Staates zu übernehmen, wenn man diesem Personenkreis hinsichtlich der so erworbenen Rechte jeden Schutz aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG versagte, der für Eigentümer von Wohngrundstücken im Westen selbstverständlich ist.

Dadurch entsteht jedoch der paradoxe Zustand, für ein Grundstück zwei Eigentümer zu haben, ein Zustand, den dieses Gesetz in gerechter Weise zu beenden hat.

Dabei ist es sachgerecht, diesen Konflikt dahingehend zu regeln, daß dem Grundbucheigentümer sein Eigentum verbleibt, während der Nutzer, der zu DDR-Zeiten darauf vertrauen konnte, die Datsche bis zum Lebensende nutzen zu können, das Nutzungsrecht unentgeltlich behält. Hierdurch wird er gleichzeitig dafür entschädigt, daß er seine Quasi-Eigentümerstellung aus DDR-Zeiten verliert. Diese grundsätzliche Regelung wurde in § 14 dieses Gesetzes mit Einräumung des Nießbrauches getroffen.

Den Fall, daß das Interesse des Nutzers daran, vollwertiges Eigentum zu erlangen, das Interesse des Eigentümers, vollwertiges Eigentum zurückzuerlangen, überwiegt, regelt Absatz 1.

Durch diese Regelung wird das Recht des Eigentümers aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG auch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Es ist zu berücksichtigen, daß sich das Eigentumsrecht unter besonderen Umständen auch besondere Beschränkungen gefallen lassen muß (BVerfG NJW 80, 985 [988]).

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die grundsätzliche Verpflichtung zur lastenfreien Übertragung (§ 434 BGB). Bezüglich noch nicht fälliger Forderungen kann der Nutzer Sicherheitsleistung verlangen.

Rechte, die regelmäßig zugunsten des Nutzers eingetragen sind, braucht der Grundstückseigentümer selbstverständlich nicht zu löschen. Weiterhin braucht der Grundstückseigentümer solche Rechte nicht zur Löschung zu bringen, wo ihm dies unmöglich ist.

Ist das Grundstück oder das Gebäude mit Dienstbarkeiten, Nießbrauch oder Wohnungsrechten belastet, ist eine entsprechende Lastenfreistellungsverpflichtung des Grundstückseigentümers unangemessen:

Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen der Nutzer sein Nutzungsrecht bereits an einem belasteten Grundstück erworben hat (Nummer 2 Buchstabe a),

Belastungen, die vor dem Beitritt durch staatliche Stellen erfolgt sind und gegen die sich der Grundstückseigentümer wie z. B. im Fall der Mitbenutzung gemäß § 321 ZGB nicht wehren konnte (Nummer 2 Buchstabe b und c),

Belastungen, denen der Nutzer selbst zugestimmt hat. Im letzteren Fall wäre eine Auferlegung der Lastenfreistellung treuwidrig (Nummer 2 Buchstabe d).

#### Zu § 20 (Beschränkung/Fortfall des Ankaufsrechts)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 begrenzt die Möglichkeit des Nutzers zum Ankauf des Grundstückes auf zehn Jahre. Hintergrund der Frist ist auf der einen Seite der Gedanke, daß es die wirtschaftliche Situation der Nutzer in den neuen Ländern auf absehbare Zeit nicht zuläßt, insbesondere angesichts der explodierenden Bodenpreise, das Ankaufsrecht umgehend auszuüben. Eine weitergehende Frist, etwa bis zum Ablauf des Nießbrauchs, bis zum Ableben des Nutzers, wäre für den Grundstückseigentümer unbillig und nähme diesem unter Berücksichtigung der Altersstruktur auch der Grundstückseigentümer die Chance, zu Lebzeiten jemals wieder über sein Eigentum frei verfügen zu können (vgl. BVerfG NJW 1980, 985, 987).

##### Zu Absatz 2

Absatz 2 beschränkt die Möglichkeit des Ankaufsrechtes, wenn der Nutzer das auf dem Grundstück befindliche zur dauernden Bewohnung geeignete und bestimmte Bauwerk nicht selbst errichtet hat, sondern ein solches Bauwerk mit Eingehung des Nutzungsrechtes übernommen hat. Hierbei handelt es sich zumeist um die Fallgruppe der Verträge, die vor dem 1. Januar 1976 mit dem staatlichen Verwalter abgeschlossen worden sind. Es ist sachgerecht, dem Nutzer nur dann ein Ankaufsrecht einzuräumen, wenn er nicht unerhebliche wertsteigernde Investitionen in das Gebäude vorgenommen hat. Hier kommen die folgenden Fallgruppen in Betracht:

Die Wiederherstellung nach schweren Bauschäden sowie Umbauten eines nicht zum Wohnen geeigneten Gebäudes in ein Wohngebäude, wobei der Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen muß (Buchstaben a und b).

Die Buchstaben c und d bringen zum Ausdruck, wie hoch im einzelnen die Investitionen des Nutzers sein müssen, damit er in den Genuß des Ankaufsrechtes kommt.

Auch hier berücksichtigt die gesetzliche Regelung die Erwartungen des Nutzungsberechtigten bei Abschluß des Vertrages und während der Vertragszeit bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990. Den Nutzern wurde insbesondere bei Abschluß von Überlassungsverträgen mit dem staatlichen Treuhandverwalter konkret in Aussicht gestellt, daß sie das Grundstück über die Vertragszeit (20 oder 30 Jahre) hinaus behalten dürften bzw. ihnen ein Ankaufsrecht eingeräumt werden würde. Aus politischen Gründen ist dies dann regelmäßig nicht geschehen. Die Nutzer hatten jedoch erhebliche Investitionen in zahlreichen Fällen vorgenommen. Die Grenze ist schwer zu ziehen.

Die Regelungen in den Buchstaben c und d gehen davon aus, daß sich die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 vom Hundert vergrößert haben muß. Dies erscheint gegenüber den Rechten des Grundstückseigentümers sachgerecht. Bedenkt man, daß in zahlreichen Fällen die Gebäude noch vom

Grundstückseigentümer selbst errichtet worden sind, wäre es unbillig, geringere Investitionen in die Baubsubstanz, als sie in den Buchstaben c und d genannt sind, zu schützen.

Die Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche kann einfach entsprechend der §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) bestimmt werden.

Entsprechend dem Regierungsentwurf zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz (vgl. § 11) geht Buchstabe d bei der Ermittlung des Gebäudewertes weder von dem in den Überlassungsverträgen festgestellten Wert aus noch vom heutigen Restwert der Investitionen des Nutzers. Die eine Variante würde den Grundstückseigentümer bevorzugen, die andere den Nutzer.

Es ist sachgerecht, die Hälfte des Sachwertes des Gebäudes mit dem Wert der Aufwendungen zum Zeitpunkt ihrer Vornahme zu vergleichen. Da die Investitionen des Nutzers in der Regel im Laufe mehrerer Jahre vorgenommen worden sind, sind diese mit ihren jeweiligen Restwerten zu berücksichtigen. Ausreichend ist, wenn der Wert der Aufwendungen zu irgendeinem Zeitpunkt die Hälfte des Sachwertes des Gebäudes überschritten hat.

#### Zu Absatz 3

Die Investitionen, die gegen den ausdrücklichen Willen des Überlassenden (zumeist der staatliche Treuhänder) vorgenommen worden sind, sind nicht schützenswert. Absatz 3 korrespondiert hier mit den Regelungen in § 2 Abs. 1, §§ 8 und 9 des Gesetzes.

#### Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Fälle, in denen beide Vertragspartner bis zum Beitritt Bürger der DDR gewesen sind. Eine Einräumung eines Ankaufsrechtes wäre unbillig, da der Nutzer zu keinem Zeitpunkt erwarten konnte, daß er Eigentümer des Grundstückes wird. Im Gegensatz zu den Fällen, in denen Verträge über „Westgrundstücke“ abgeschlossen worden sind, wurde dem Nutzer dies auch nicht von staatlichen Stellen angedeutet.

Hieraus rechtfertigt sich die entsprechende Ungleichbehandlung.

Zu bedenken ist auch, daß der Nutzer mit dem Anspruch auf Bestellung eines Nießbrauches in dieser Fallkonstellation ein „Mehr“ erhält, als er zuvor hatte. Das Recht der DDR (§ 314 Abs. 3 ZGB) ließ die Kündigung aufgrund dringenden Eigenbedarfs zu, etwa bei der beabsichtigten Errichtung eines Eigenheimes. Mit der Einräumung des Nießbrauches entfällt diese Möglichkeit zu Lebzeiten des Nutzers.

Eine analoge Regelung im Rahmen des Nießbrauches (etwa Anspruch des „DDR-Überlassers“ auf Aufhebung des Nießbrauches im Falle der Eigenheimbebauung) wurde wegen der dann auftretenden Gleich-

behandlungsprobleme mit „Westeigentümern“ unterlassen.

Die oben angesprochene Schlechterstellung des „DDR-Überlassers“ ist im Rahmen der Bereinigung hinnehmbar, da Eigenbedarfskündigungen faktisch selten und schwer durchsetzbar waren und die Schlechterstellung zeitlich begrenzt ist.

#### Zu § 21 (Regelmäßiger Kaufpreis)

##### Zu Absatz 1

Auch im Hinblick auf die Preisbemessung lehnt sich das Gesetz weitgehend an den Regierungsentwurf zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz an (vgl. §§ 69, 70). Die Begründung für die sachgerechte Bemessung ist zum Teil jedoch entsprechend den Intentionen dieses Gesetzes abweichend.

Die Bemessung nach der Hälfte des Verkehrswertes geht von dem Gedanken aus, daß der Nutzer nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen den Wert des Eigentums zu erhalten verpflichtet gewesen ist und im übrigen die Lasten des Grundstückes getragen hat. Die Nutzung erfolgte zum Teil über Jahrzehnte hinweg. Der Eigentümer profitiert letztlich im Falle des Ankaufes von der Tatsache, daß die Nutzer die Substanz des Eigentums erhalten haben. Wäre das Grundstück nicht in dieser Form genutzt worden, so wäre es dem Verfall preisgegeben gewesen. Schaut man sich die Wohngrundstücke an, die zum Beispiel von den kommunalen Wohnungsverwaltungen über Jahrzehnte „herunterverwaltet“ worden sind, wird vorgenanntes Argument einsichtig. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß der Grundstückseigentümer von dem explosiven Anstieg der Grundstückspreise mit profitiert. Als Mindestbetrag ist das 1,3fache des Einheitswertes festzusetzen. Der Eigentümer kann mindestens den Betrag als Kaufpreis beanspruchen, den er in der DDR als Enteignungsentschädigung erhalten hätte.

Die „Entschädigung“ des Eigentümers stößt an die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen. Geht man davon aus, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht nur der Grund, sondern auch die Grenze für die dem Eigentümer aufzuerlegenden Beschränkungen ist und daß Regelungen im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen haben (vgl. BVerfG NJW 1980, 985, 987), ist die Ansetzung der Hälfte des Verkehrswertes angemessen. Ein höherer Ansatz würde die finanziellen Möglichkeiten der Nutzer überfordern.

##### Zu Absatz 2

Absatz 2 berücksichtigt den Grundgedanken dieses Gesetzes, eine Trennung der häufig erbittert zerstrittenen Parteien so schnell wie möglich herbeizuführen. Der schnelle Ankauf schafft klare Verhältnisse und bringt dem Grundstückseigentümer Zinsgewinn. Der Nutzer soll hierzu angehalten werden und profitiert von einer Preisermäßigung.

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 enthält die übliche Definition des Verkehrswertes. Von der Zahlung des Vermessungs- und Erschließungsaufwandes profitiert derjenige, der sie jeweils getragen hat.

**Zu den Absätzen 4 und 5**

Einzelheiten der Bestimmungen des Verkehrswertes lehnen sich an die Vorschriften des Baugesetzbuches an. Die Beteiligten können sich jedoch auch auf einen privaten Sachverständigen einigen, wenn dies z. B. aufgrund eines gewollten schnellen Verkaufs notwendig ist.

**Zu § 22 (Restwert/Zahlungen des Überlassungsnehmers)**

Die Vorschrift entspricht § 75 des Regierungsentwurfes zum SachenRBERG. Sie berücksichtigt auf der einen Seite bei der Bemessung des Kaufpreises, daß der Nutzer das Grundstück bereits mit einem aufstehenden, vom Eigentümer errichteten Bauwerk übernommen hat. Auf der anderen Seite werden die Zahlungen des Überlassungsnehmers zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers bzw. die entsprechend der vertraglichen Verpflichtungen hinterlegten Geldbeträge bei dem staatlichen Treuhänder im Rahmen der Preisgestaltung jeweils angerechnet. Die hinterlegten Geldbeträge sind zur Erfüllung der Kaufpreisforderung zu verwenden, wenn sie hierfür verfügbar sind. Andernfalls muß der Grundstückseigentümer seine Ansprüche gegen den staatlichen Verwalter an den Nutzer abtreten.

**Zu § 23 (Nachzahlungsverpflichtungen)****Zu Absatz 1**

Absatz 1 berücksichtigt, daß die in diesem Gesetz geregelten Nutzungen vorwiegend persönliche Nutzungen zum Zwecke der Freizeitgestaltung und Erholung sind. In dem Gesetz wird mehrfach auf die Erwartungen der Nutzer an dem Fortbestand dieser Nutzungen abgestellt. Ändert der Nutzer nach erfolgtem Ankauf zum halben Verkehrswert die Nutzung wesentlich, z. B. durch Bau eines Mietwohnhauses, soll er nicht mehr von dem Kaufpreis zum halben Verkehrswert profitieren dürfen. Die Nutzungsänderung ist ihm selbstverständlich — vorbehaltlich der staatlichen Genehmigungen — gestattet. Das Gesetz

sanktioniert mit der Vorschrift faktisch die nach Ankauf geänderte Haltung des Nutzers. Begrenzt wird die Sanktion durch die gesetzte dreijährige Frist.

**Zu Absatz 2**

Anhand von Regelbeispielen erläutert Absatz 2, was keine wesentliche Veränderung im Sinne des Absatzes 1 darstellt. Keine wesentliche Veränderung ist eine solche, bei der nach wie vor die persönliche Nutzung im Vordergrund steht und die keine wesentliche bauliche Änderung mit sich bringt.

**Zu § 24 (Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers)****Zu Absatz 1**

Absatz 1 will gewinnerhöhende Manipulationsverkäufe seitens des Nutzers für einen Zeitraum von zehn Jahren verhindern. Nimmt der Nutzer Rechte nach diesem Gesetz, die vornehmlich seine Erwartungen zur höchstpersönlichen Nutzung schützen, in Anspruch und spekuliert unmittelbar danach mit dem Grundstückswert, kann dies nach Sinn und Zweck des Gesetzes für einen angemessenen Zeitraum von zehn Jahren nicht geschützt werden.

**Zu Absatz 2**

Der Grundstückseigentümer hat im Falle des Absatzes 1 das Recht zum Rückkauf zu dem seinerzeit erhaltenen Preis.

**Zu § 25 (Gewährleistung)**

Der Grundstückseigentümer soll nicht für Sachmängel des Grundstückes haften, für die er mangels Verfügungsgewalt in der Vergangenheit nicht verantwortlich gemacht werden kann.

**Zu § 26 (Kosten)**

Das Gesetz geht davon aus, daß die je hälftige Kostentragung für den notariellen Kaufvertrag und seine Durchführung der Verteilung von Rechten und Pflichten in diesem Gesetz entspricht.





