

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

A. Problem und Ziel

1. Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss vom 14. Juli 1999 (1 BvR 995/95 u. a. – BVerfGE 101, 54) einzelne Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt und darüber hinaus Änderungen des Gesetzes gefordert. Demnach sollen Regelungen erlassen werden, die eine angemessene Beteiligung des Nutzers eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks oder eines Erholungs- oder Freizeitgrundstücks an den öffentlichen Lasten des Grundstücks sicherstellen. Außerdem soll dem Eigentümer eines besonders großen Grundstücks die Möglichkeit eingeräumt werden, im Wege einer Teilkündigung die räumliche Erstreckung des Nutzungsrechts zu reduzieren.
2. In der Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung hat sich gezeigt, dass einzelne Vorschriften deshalb Schwierigkeiten bereiten, weil das Gewollte nicht deutlich genug zum Ausdruck gebracht wird. Insbesondere die bei der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts zu beachtenden Vergleichbarkeitskriterien und die Möglichkeiten der Begründung der Erhöhung des Entgelts sind bisher nicht klar genug bestimmt.

B. Lösung

Zu 1.

Der Wortlaut des Schuldrechtsanpassungsgesetzes muss an die Rechtslage, wie sie sich nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts darstellt, angepasst werden, soweit einzelne Bestimmungen für verfassungswidrig erklärt worden sind. Außerdem sollen Umfang und Verfahren für eine Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten des Grundstücks geregelt werden. Schließlich soll das Gesetz um die Regelung eines Teilkündigungsrechts bei besonders großen Grundstücken ergänzt werden.

Zu 2.

Mit der Änderung der Nutzungsentgeltverordnung sollen die Vergleichbarkeitskriterien zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts deutlicher gefasst und die wichtigsten Möglichkeiten der Begründung der Entgelterhöhung in der Verordnung genannt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

I. Haushaltsaufgaben ohne Vollzugaufwand

Durch den vorliegenden Entwurf werden Bund, Länder und Gemeinden nicht mit zusätzlichen Kosten belastet. Der eventuelle Erlass landesrechtlicher Stundungsregelungen vor dem Hintergrund von Artikel 1 Nr. 2 (§ 20a Abs. 2 Satz 3 SchuldRAnpG – neu –) kann zu Kosten für die Gemeinden führen, die aber nicht näher beziffert werden können.

II. Vollzugaufwand

Keiner

E. Sonstige Kosten

Sonstige Kosten entstehen nicht.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 10. September 2001

022 (422) – 526 02 – Schu 2/01

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Platz der Republik

11011 Berlin

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des
Schuldrechtsanpassungsgesetzes

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 17. August 2001 als besonders
eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung
der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich
nachgereicht.



Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 14 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Bei einem Vertragsverhältnis nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 besteht der Anspruch nach Satz 1 nur, wenn das Vertragsverhältnis aus den in § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 oder Abs. 6 Satz 3 genannten Gründen gekündigt wird.“

2. Nach § 20 wird folgender § 20a eingefügt:

„§ 20a

Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der ab dem 30. Juni 2001 für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen, die auf dem Grundstück ruhen. Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres für die in diesem Pachtjahr angefallenen Lasten in Textform zu erklären. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Erstattung nicht mehr verlangt werden, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(2) Die Erstattung der für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil nach dem 3. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beiträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks bis zu einer Höhe von 50 Prozent verlangen. Das Erstattungsverlangen ist dem Nutzer schriftlich zu erklären. Von dem nach Satz 1 verlangten Betrag wird jährlich ein Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent zum Ende des Pachtjahres fällig, solange das Vertragsverhältnis besteht. Die Erstattung der Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs kann der Grundstückseigentümer nicht verlangen, soweit die Beiträge zinslos gestundet sind.

(3) Vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Änderungsgesetzes] ergangene rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

3. § 23 Abs. 6 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für Verträge im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni

1994 bebaut hat, gilt der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen 1 und 2 nur bis zum 31. Dezember 2002, für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nur bis zum 31. Dezember 1999.“

4. Nach § 23 wird folgender § 23a eingefügt:

„§ 23a Teilkündigung

(1) Erstreckt sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- und Freizeitgrundstück nach dem Vertrag auf eine Fläche von mindestens 1 000 Quadratmeter, so kann der Grundstückseigentümer den Vertrag abweichend von § 23 hinsichtlich einer Teilfläche kündigen, soweit dem Nutzer mindestens eine Gesamtfläche von 400 Quadratmeter verbleibt und er die bisherige Nutzung ohne unzumutbare Einbußen fortsetzen kann. Auf die Kündigung ist § 25 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Kündigung nach § 25 Abs. 1 bleibt unberührt.

(2) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer die Aufwendungen zu ersetzen, die infolge der Einschränkung der räumlichen Erstreckung des Nutzungsrechts notwendig sind.

(3) Der Nutzer hat die Maßnahmen zu dulden, die zur Gewährleistung der zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche erforderlich sind.

(4) Der Nutzer kann den Grundstückseigentümer auffordern, innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Zugang der Aufforderung sein Recht zur Teilkündigung nach Absatz 1 auszuüben. Übt der Grundstückseigentümer sein Recht zur Teilkündigung nicht aus, kann der Nutzer nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist innerhalb von drei Monaten nach Maßgabe der Sätze 3 und 4 kündigen; in dieser Zeit ist die Teilkündigung durch den Grundstückseigentümer nach Absatz 1 ausgeschlossen. Die Kündigung durch den Nutzer ist zulässig, wenn sich das Nutzungsrecht an einem Erholungs- und Freizeitgrundstück nach dem Vertrag auf eine Fläche von mindestens 1 000 Quadratmeter erstreckt, die gekündigte Teilfläche mindestens 400 Quadratmeter beträgt, sie durch den Grundstückseigentümer zumutbar und angemessen nutzbar ist und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ohne die Teilkündigung für den Nutzer zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Eine angemessene Nutzung durch den Grundstückseigentümer liegt insbesondere vor, wenn die in einem bebaubaren Gebiet gelegene Teilfläche selbständig baulich nutzbar oder wenn sie in nicht bebaubaren Gebieten sonst angemessen wirtschaftlich nutzbar ist. Auf die Kündigung ist § 25 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Der Nutzer hat dem Grundstückseigentümer die Aufwendungen zu ersetzen, die infolge der Einschränkung der räumlichen Erstreckung des Nutzungsrechts notwendig sind.

Artikel 2

Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.“

2. § 6 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Will der Überlassende das Nutzungsentgelt nach dieser Verordnung erhöhen, so hat er dem Nutzer das Erhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen. Dabei ist anzugeben, dass mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden. Zur Begründung kann der Überlassende insbesondere Bezug nehmen auf

1. ein Gutachten des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke oder eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte nach § 7,
2. ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke,
3. entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke; hierbei genügt die Benennung von drei Grundstücken.“

Artikel 3

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 2 beruhenden Teile der Nutzungsentgeltverordnung können auf Grund der Ermächtigung des Artikels 232 § 4 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 4

Neubekanntmachung

Das Bundesministerium der Justiz kann den Wortlaut der Nutzungsentgeltverordnung in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Mit dem Gesetzentwurf soll der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Schuldrechtsanpassungsgesetz und zur Nutzungsentgeltverordnung vom 14. Juli 1999 (1 BvR 995/95, 2288/95 und 2711/95 – BVerfGE 101, 54) umgesetzt werden. Im Einzelnen geht es um

- die Anpassung des Wortlautes des Schuldrechtsanpassungsgesetzes an die mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts entstandene Rechtslage (Artikel 1 Nr. 1 und 3),
- die Regelung der angemessenen Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten, die auf dem kleingärtnerisch genutzten Grundstück, dem Erholungs- oder Freizeitgrundstück ruhen (Artikel 1 Nr. 2),
- die Schaffung eines Teilkündigungsrechts des Eigentümers eines besonders großen Grundstücks, das zu Erholungs- und Freizeit Zwecken genutzt wird (Artikel 1 Nr. 4).

Der Entwurf enthält darüber hinaus den Vorschlag eines subsidiären Teilkündigungsrechts des Nutzers eines besonders großen Erholungs- und Freizeitgrundstücks (Artikel 1 Nr. 4 – § 23a Abs. 4). Außerdem enthält er den Vorschlag klarstellender Änderungen der Nutzungsentgeltverordnung. Es werden die Vergleichbarkeitskriterien zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts deutlicher gefasst und die wichtigsten Möglichkeiten der Begründung der Entgelterhöhung in der Verordnung genannt (Artikel 2).

B. Die Vorschriften im Einzelnen

Zu Artikel 1 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 14 SchuldRAnpG)

Mit der Änderung wird der Wortlaut des Gesetzes an die mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Juli 1999 entstandene Rechtslage angepasst.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Vorschrift insoweit für verfassungswidrig und nichtig erklärt, als sie eine Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers auch dann vorsieht, wenn die vorzeitige Vertragskündigung für ihn nicht zu einem Vermögenszuwachs führt. Dies ist der Fall, wenn der Eigentümer den Vertrag kündigt, weil er das Grundstück für seine Zwecke – z. B. für die Errichtung eines Wohnhauses – nutzen will. Gegen die Entschädigungspflicht ist nach Auffassung des Gerichts dagegen verfassungsrechtlich dann nichts einzuwenden, wenn die Kündigung erfolgt, weil der Grundstückseigentümer sein Grundstück der Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) oder einem besonderen Investitionszweck im Sinne des Investitionsvorranggesetzes (§ 23 Abs. 6 Satz 3) zuführen will. Die Entschädigungspflicht wird daher auf vorzeitige Kündigungen aus den vorgenannten Kündigungsgründen beschränkt.

Zu Nummer 2 (Einfügung von § 20a SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluss vom 14. Juli 1999 festgestellt, dass verfassungsrechtlich keinen Bestand haben kann, dass weder § 20 SchuldRAnpG noch die Nutzungsentgeltverordnung die Möglichkeit vorsieht, die Nutzer von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken, Erholungs- oder Freizeitgrundstücken an den öffentlichen Lasten dieser Grundstücke angemessen zu beteiligen. Das Regelungsziel, die Nutzungsentgelte sozialverträglich an marktwirtschaftliche Verhältnisse anzupassen, rechtfertigt die einseitige Belastung der Grundstückseigentümer nicht. Das Ziel der Anpassungsregelungen, den Grundstückseigentümern zum Ausgleich für die langen Kündigungs- und Schutzfristen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werde durch Einbußen, die den Eigentümern durch öffentliche Angaben entstehen können, in Frage gestellt.

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass das Bruttoentgeltsystem, welches der bestehenden Rechtslage zugrunde liegt, der Einbeziehung der Nutzer in die Lasten- und Ertragsverteilung im Wege verfassungskonformer Auslegung des § 20 der Nutzungsentgeltverordnung entgegensteht. Auch eine analoge Anwendung der Vorschriften, die im Bereich der Nutzung von Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz die Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten regeln, schließt das Bundesverfassungsgericht im Hinblick auf das Bruttoentgeltprinzip aus, von dem das Schuldrechtsanpassungsgesetz ausgeht.

Die zu schaffende Regelung zur Beteiligung des Nutzers an den öffentlichen Lasten des Grundstücks soll die Rechtsverhältnisse an Grundstücken betreffen, die nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 aufgrund des Vertrages kleingärtnerisch oder zu Erholungs- oder Freizeit Zwecken genutzt werden. Sie soll Garagengrundstücke nicht erfassen. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgebungsauftrag auf Freizeit- und Erholungsgrundstücke beschränkt. Eine Erstreckung auf Garagengrundstücke wäre nicht sachgerecht: Nach dem Bundesverfassungsgericht werden die derzeit geltenden Nutzungsentgeltregelungen dem Anspruch nicht gerecht, durch die Anpassung der Nutzungsentgelte an marktwirtschaftliche Verhältnisse zum Ausgleich für die langen Kündigungs- und Schutzfristen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Überlegungen treffen auf Garagengrundstücke nicht zu. Für diese Grundstücke sieht die Nutzungsentgeltverordnung nicht die stufenweise Anpassung an das Marktniveau vor, sondern erlaubt sie die sofortige Erhöhung bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts (vgl. § 5 Abs. 1 NutzEV). Zudem greift der Gedanke eines notwendigen Ausgleichs für lange Kündigungs- und Schutzfristen bei Garagengrundstücken nicht.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sind in die zu schaffende Neuregelung auch die Fälle einzubeziehen, in denen bereits öffentliche Lasten angefallen sind, die mit den Nutzungsentgelten allenfalls unter weitgehendem Verzicht auf wirtschaftliche Erträge für die Grundstücksüberlassung gedeckt werden könnten. Eine Ausnahme komme in Fällen in Betracht, in denen Klagen auf Heranzie-

hung der Nutzer zur Tragung öffentlicher Lasten rechtskräftig abgewiesen worden sind.

Der vorliegende Entwurf lehnt sich an das System der Vorschriften an, die im Bereich der Nutzung von Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz die Beteiligung der Nutzer an den öffentlichen Lasten regeln. Diese Orientierung ist gerechtfertigt, weil es im Bereich der Nutzung von Erholungs- und Freizeitgrundstücken gleichermaßen gilt, der besonderen sozialen Funktion der Nutzungsrechte Rechnung zu tragen. Der vom Bundesverfassungsgericht erteilte Auftrag ist sozialverträglich umzusetzen. Der Grundstückseigentümer soll vor wirtschaftlichen Einbußen, die daraus resultieren, dass er während der Dauer des Kündigungsschutzes an der eigenen Nutzung seines Grundstücks gehindert, jedoch zur Tragung der öffentlichen Lasten des Grundstücks verpflichtet ist, geschützt sein. Zu berücksichtigen ist insoweit jedoch, dass ein Teil der den Lasten zugrunde liegenden Maßnahmen (Erschließungs- und Ausbauleistungen) sich unmittelbar erhöhend auf den Wert seines Grundstücks niederschlagen. Die auf den Nutzer des Grundstücks zukommende zusätzliche finanzielle Belastung soll im Interesse der fortdauernden Nutzungsmöglichkeiten nicht größer als unbedingt geboten ausfallen. Auf seiner Seite ist insoweit aber zu berücksichtigen, dass die den Lasten zugrunde liegenden Maßnahmen und Leistungen vielfach einen unmittelbaren Nutzungsvorteil begründen. Die Neuregelung geht vor diesem Hintergrund von den folgenden Eckpunkten aus:

1. Sie unterscheidet zwischen wiederkehrenden und einmalig erhobenen öffentlichen Lasten.
2. Künftig anfallende wiederkehrende öffentliche Lasten können ab Inkrafttreten des Gesetzes im vollen Umfang auf den Nutzer umgelegt werden.
3. Einmalig erhobene öffentliche Beiträge und Abgaben können dagegen grundsätzlich auch dann umgelegt werden, wenn sie vor Inkrafttreten der Neuregelung beim Grundstückseigentümer angefallen sind. Sie können maximal bis zur Hälfte auf den Nutzer umgelegt werden. Die Erstattungspflicht des Nutzers wird zeitlich gestreckt und erlischt spätestens, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist.

Bei der Vorbereitung des Entwurfs im Rahmen einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe war erwogen worden, für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch eine Erstattung auszuschließen und diese Beiträge nach dem Vorbild der entsprechenden Regelung für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz dem Grundstückseigentümer solange zinslos zu stunden, wie das dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallende Vertragsverhältnis andauert. Eine solche Regelung unterliegt jedoch nicht der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Sie ist den Ländern vorbehalten. Vor diesem Hintergrund sieht § 20a Abs. 2 Satz 4 nunmehr vor, dass ein Erstattungsverlangen des Eigentümers hinsichtlich der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch ausgeschlossen ist, soweit diese Beiträge zinslos gestundet sind.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 kann der Grundstückseigentümer entsprechend der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts ab dem 30. Juni 2001 vom Nutzer die Erstattung der regelmäßig

wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen. Zu diesen Lasten zählen die Grundsteuer sowie grundstücksbezogene Benutzungsgebühren wie Abfall-, Abwasser-, Wasser- und Straßenreinigungsgebühren. Soweit der Grundstückseigentümer Gebührenschuldner ist und als solcher in Anspruch genommen wird, kann er die Kosten auf den Nutzer umlegen. Der Nutzer kann aber nur in dem Umfang an den Lasten beteiligt werden, wie das Grundstück, für das sie anfallen, durch ihn genutzt wird; die Nutzung eines Flächenanteils eines Grundstücks hat demzufolge eine anteilige Umlage der Lasten zur Folge. Der Grundstückseigentümer muss dem Nutzer das Erstattungsverlangen in Textform erklären. Die Erklärung muss der Grundstückseigentümer innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Pachtjahres für die in dem betreffenden Pachtjahr angefallenen Lasten vornehmen. Diese Befristung dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit und soll eine Geltendmachung von Erstattungen für einen sehr lange zurückliegenden Nutzungszeitraum ausschließen. Ausnahmsweise kann der Grundstückseigentümer auch nach dem Ablauf der Frist eine Erstattung dann verlangen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Solche nicht zu vertretende Verspätungen können ihre Ursache zum Beispiel darin haben, dass eine als Last auf dem Grundstück ruhende Zahlungsverpflichtung dem Grundstückseigentümer gegenüber erst später geltend gemacht worden ist.

Zu Absatz 2

Die Beteiligung des Nutzers an den einmalig erhobenen Beiträgen und Abgaben regelt Absatz 2. Der Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sich der Nutzer bis zur Hälfte an diesen Aufwendungen beteiligt. Nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts gilt dies auch für Beiträge und Abgaben dieser Art, die vor Inkrafttreten der Vorschrift, jedoch nach dem 3. Oktober 1990 angefallen sind. Das Erstattungsverlangen ist in Schriftform zu erklären. Die Regelung gilt für Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder, wie Anschluss- und Straßenbaubeiträge. Sie gilt aber auch für Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs und für Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. des Baugesetzbuchs, die vom Grundstückseigentümer erhoben werden, wenn ein Grundstück in ein förmliches Sanierungsverfahren (§§ 136 ff. BauGB) oder in eine förmliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) einbezogen worden ist. Zur Beteiligung an den vom 3. Oktober 1990 an bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes angefallenen Beiträgen und Abgaben kann der Nutzer auch dann herangezogen werden, wenn er im Wege eines Nutzerwechsels mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erst nach der Erhebung dieser Lasten in das Vertragsverhältnis eingetreten ist.

Erstreckt sich der Nutzungsvertrag räumlich auf einen Teil des Grundstücks, so ist der zu erstattende Betrag entsprechend anteilig zu ermitteln.

Nach Satz 2 werden von dem Betrag, dessen Erstattung der Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer geltend macht, jährlich aber nur ein Teilbetrag in Höhe von 10 % fällig. Die auf diese Weise zeitlich über höchstens 10 Jahre gestreckte Erstattung soll die auf den Nutzer zukommende finanzielle Mehrbelastung sozialverträglich ausfallen lassen. Die Teilbeträge werden jeweils zum Ende des Pachtjahres fällig. Der Nutzer schuldet sie dem Grundstückseigentü-

mer aber nur so lange, wie das Vertragsverhältnis besteht. Nach der Beendigung des Vertrages sollen keine weiteren Beträge fällig werden, weil der Nutzungsvorteil auf Seiten des Nutzers nicht mehr vorhanden ist. In Fällen, in denen das Vertragsverhältnis nicht zum Ende eines Pachtjahres beendet wird, haben die Beteiligten es in der Hand, sich über eine entsprechende Anteilszahlung für das begonnene letzte Nutzungsjahr einvernehmlich zu verständigen.

Der Anspruch auf Erstattung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs gemäß Satz 1 ist nach Satz 2 ausgeschlossen, soweit dem Eigentümer diese Beiträge zinslos gestundet sind.

Zu Absatz 3

Von den neuen Regelungen bleiben rechtskräftige Entscheidungen der Gerichte unberührt, die die Beteiligung des Grundstücksnutzers an den öffentlichen Lasten zum Gegenstand haben.

Zu Nummer 3 (Änderung von § 23 Abs. 6 Satz 1 SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Beschluss vom 14. Juli 1999 § 23 insoweit für mit Artikel 14 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig erklärt, als die Kündigung von Garagengrundstücken auch nach dem Ablauf des 31. Dezember 1999 Beschränkungen unterliegt und nicht nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfolgen kann. Nach dem bisherigen Wortlaut des Satzes 1 besteht für Garagengrundstücke der Kündigungsschutz bis zum 31. Dezember 2002. Die Änderung passt den Wortlaut des Gesetzes an die neue Rechtslage an.

Zu Nummer 4 (Einfügung von § 23a SchuldRAnpG)

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluss vom 14. Juli 1999 verfassungsrechtlich beanstandet, dass § 23 SchuldRAnpG dem Eigentümer für besonders große – bebaute oder unbebaute – Erholungs- und Freizeitgrundstücke nicht die Möglichkeit einer Teilkündigung eröffnet. Wenn Teile des Grundstücks abtrennbar und vom Grundstückseigentümer selbständig nutzbar sind, lasse es sich nicht rechtfertigen, dem Nutzer das gesamte Grundstück bis zum Ablauf der Bestandsschutzfrist zu belassen und den Grundstückseigentümer von jeglicher Nutzung auszuschließen. Vor diesem Hintergrund geht die Neuregelung von den folgenden Eckpunkten aus:

1. Der Eigentümer erhält das Recht zur Teilkündigung, wenn die genutzte Fläche größer als 1 000 m² ist. Dem Nutzer müssen jedoch mindestens 400 m² verbleiben und er muss die bisherige Nutzung ohne zumutbare Einbußen fortsetzen können.
2. Mit der Einschränkung des räumlichen Umfangs der Nutzung beim Nutzer anfallende notwendige Aufwendungen muss der Eigentümer dem Nutzer ersetzen.
3. Der Nutzer soll zur Duldung solcher Einwirkungen verpflichtet sein, die zur zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche durch den Eigentümer oder einen berechtigten Dritten erforderlich werden.
4. Dem Nutzer wird ein – subsidiäres – Teilkündigungsrecht eingeräumt, wenn der Eigentümer sein Teilkündi-

gungsrecht trotz entsprechender Aufforderung nicht ausübt und die Fortsetzung des unveränderten Nutzungsrechts für den Nutzer ansonsten zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

Die Rechtsfolgen der Teilkündigung ergeben sich im Übrigen aus den §§ 11 ff.; eventuelle Entschädigungsansprüche richten sich mithin nach den §§ 12 und 14.

Zu Absatz 1

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einführung eines Teilkündigungsrechts des Eigentümers „für besonders große Erholungs- und Freizeitgrundstücke“ verlangt. Eine genauere Bestimmung der Größe eines genutzten Grundstücks, die eine solche Teilkündigung rechtfertigt, enthält die Entscheidung nicht. Einen Anhaltspunkt liefert die Urteilsbegründung, in der ausgeführt wird, dass ein Recht zur Teilkündigung auch deshalb erforderlich ist, weil „auch nach dem Recht der DDR bei großen Erholungsgrundstücken und einem nur für eine Teilfläche gegebenen Nutzungsbedarf des Eigentümers die Möglichkeit einer Grundstücksteilung und einer entsprechenden Änderung des Nutzungsvertrages ...“ in Betracht kam. Der in Bezug genommenen Entscheidung des Obersten Gerichts der DDR vom 23. August 1983 (NJ 1983 S. 507) lag ein Vertrag über die Nutzung eines 1 084 m² großen Grundstücks zugrunde. Das im März 2000 dem Bundesministerium der Justiz vorgelegte rechtstatsächliche Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) zur Praxis der Nutzungsentgeltverordnung und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (Bundestagsdrucksache 14/3612) enthält folgende Feststellungen zur Größe der Erholungsgrundstücke:

„Die durchschnittliche Größe der Grundstücke, die dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallen, beträgt 575 m². Ein über 1 000 m² großes Grundstück nutzen 14 %. Mit durchschnittlich 721 m² sind die Grundstücke in Brandenburg am größten und mit durchschnittlich 422 m² in Thüringen am kleinsten.“

Die vorliegenden Angaben lassen es als gerechtfertigt erscheinen, als Maßstab für ein „besonders großes Grundstück“ eine Mindestfläche von 1 000 m² in Ansatz zu bringen. Abzustellen ist dabei nicht auf die Größe eines Grundstücks im rechtlichen Sinne, sondern auf die Fläche, die nach dem Vertrag genutzt wird, weil sich das vertragliche Nutzungsrecht über mehrere Grundstücke erstrecken kann.

Die Vorschrift muss aber auch Vorgaben dazu enthalten, in welchem Umfang der Gesetzgeber ein Teilkündigungsrecht für zulässig hält. Dem Eigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, die Nutzung des Grundstücks durch den Vertragspartner beliebig räumlich einzuschränken, erscheint nicht gerechtfertigt und würde zusätzlich Konfliktpotential schaffen. Es wird deshalb bestimmt, dass dem Grundstücksnutzer mindestens eine Teilfläche von 400 m² zur Nutzung verbleiben muss. Diese Mindestgröße gewährleistet eine möglichst flexible Handhabung des Kündigungsrechts und dessen Anpassung an die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Der Nutzer soll – wie vom Bundesverfassungsgericht vorgegeben – die bisherige Nutzung ohne zumutbare Einbußen fortsetzen können. Zu welchen Auswirkungen diese Vorgabe führt, hängt stark von der jeweiligen Situation im Einzelfall ab. Nach diesem Kriterium wird beispielsweise zu entschei-

den sein, auf welche Flächengröße sich das Teilflächenkündigungsrecht erstrecken kann und wie diese Fläche in der Natur zugeschnitten wird. Die Lage und der Umfang vorhandener Bebauung, der Zuwege und der Versorgungsleitungen, aber auch markanter Bepflanzungen können für die Beurteilung des Grades von Einbußen in der künftigen Grundstücksnutzung und der Zumutbarkeit der Teilkündigung ausschlaggebend sein. Dabei wird aber davon ausgegangen, dass Nutzungseinbußen im bestimmten Umfang hinzunehmen sind. Auch Aufwendungen in einem bestimmten Umfang werden dem Nutzer abverlangt werden können. Die Möglichkeit, hierfür ggf. Ersatz zu verlangen, wird durch Absatz 2 eröffnet.

Satz 2 verweist hinsichtlich von Rechtsfolgen und Modalitäten der Teilkündigung auf § 25 Abs. 2 und 3. Die Verweisung auf Absatz 2 stellt klar, dass im Falle der Teilkündigung der Nutzungsvertrag über die verbleibende Restfläche fortgesetzt wird, der Nutzer die entsprechende Anpassung des Nutzungsentgelts verlangen kann und das angepasste Nutzungsentgelt vom Beginn des Kalendermonats an geschuldet wird, in dem die Teilkündigung wirksam wird. Mit der Verweisung auf Absatz 3 werden der mögliche Zeitpunkt der Teilkündigung und die Kündigungsfrist bestimmt.

Schließlich wird klargestellt, dass von der Ausübung des Teilkündigungsrechts das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers nach § 25 nicht berührt wird (Satz 3).

Zu Absatz 2

Dem Nutzer soll ein Anspruch auf Ersatz derjenigen Aufwendungen gegen den Grundstückseigentümer eingeräumt werden, die erforderlich werden, weil er sich in der Nutzung des Grundstücks räumlich einschränken muss. Solche notwendigen Aufwendungen können beispielsweise aus der Verlegung oder Erneuerung von Grundstückseinfriedungen resultieren. Denkbar ist auch, dass im Einzelfall die Versetzung eines einfachen Bauwerks (z. B. eines schlichten Geräteschuppens) Ersatzansprüche nach dieser Vorschrift begründet.

Zu Absatz 3

Die Nutzung der gekündigten Teilfläche durch den Eigentümer oder einen dazu berechtigten Dritten kann Maßnahmen erfordern, die sich auf die Ausübung des Nutzungsrechts des Nutzers auswirken. Beispielsweise kann es für die Gewährleistung der zulässigen Nutzung der gekündigten Teilfläche erforderlich sein, auf vorhandene Einrichtungen, die der Nutzer errichtet oder installiert hat oder von ihm genutzt werden, zurückzugreifen. So kann sich die Mitbenutzung einer Versorgungsleitung oder der Anschluss an eine solche als erforderlich erweisen. Auch die Mitbenutzung eines Weges kann eine unumgängliche Voraussetzung für die Nutzung des Restgrundstücks darstellen. In diesem Sinne erforderliche Maßnahmen hat der Nutzer nach Absatz 3 zu dulden. Damit verbundene Störungen und Beeinträchtigungen hat er in gebotenen Umfang hinzunehmen. Als allgemeines Prinzip jeder Rechtsausübung ist im Rahmen der Duldung die Zumutbarkeit zu prüfen. Hierbei kommt es auf die persönlichen Verhältnisse des Nutzers an, auf die Dauer und Schwere der Beeinträchtigung sowie auf die Dringlichkeit der vom Grundstückseigentümer oder einem berechtigten

Dritten geplanten Maßnahmen. Die Duldungspflicht setzt mit der Wirksamkeit der Teilkündigung ein.

Zu Absatz 4

Absatz 4 soll dem Umstand Rechnung tragen, dass auch auf der Seite des Nutzers eines besonders großen Grundstücks ein berechtigtes Interesse an der räumlichen Beschränkung des vertraglichen Nutzungsrechts bestehen kann. Dem Nutzer soll deshalb unter bestimmten Umständen ebenfalls das Teilkündigungsrecht zustehen. Die vertragsgestaltende Wirkung, die von der Ausübung des Teilkündigungsrechts ausgeht, erlaubt es jedoch nicht, das Teilkündigungsrecht des Nutzers dem des Grundstückseigentümers „gleichrangig“ gegenüberzustellen. Konkurrierende Teilkündigungsrechte würden zu erheblicher Rechtsunsicherheit und u. U. zu nicht interessengerechten Ergebnissen führen. Dem Nutzer wird in Absatz 4 daher ein nachrangiges, ein subsidiäres Teilkündigungsrecht eingeräumt. Ihm soll das Recht nur dann zustehen, wenn der Grundstückseigentümer sein Recht zur Teilkündigung nicht ausübt. Deshalb soll der Nutzer den Eigentümer zunächst auffordern, von seinem Teilkündigungsrecht nach Absatz 1 Gebrauch zu machen. Dem Eigentümer wird für seine Entscheidung dazu eine Überlegungsfrist von 6 Monaten eingeräumt. Diese Frist erscheint ausreichend. Sie ist aber auch geboten, denn der Eigentümer wird für die von ihm abverlangten Entscheidungen u. U. Überlegungen und Prüfungen – z. B. zu den Möglichkeiten einer sinnvollen eigenen oder fremden Nutzung einer zu kündigenden Teilfläche – anstellen müssen, zu denen er in aller Regel in der Vergangenheit nicht veranlasst war. Erst wenn der Eigentümer sein Recht nach Absatz 1 innerhalb dieses Zeitraums nicht genutzt hat, steht dem Nutzer ein eigenes Teilkündigungsrecht zu. Er hat 3 Monate lang Zeit, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Während dieser Zeit ist eine Teilkündigung durch den Eigentümer aus Gründen der Rechtssicherheit ausgeschlossen (Satz 2 zweiter Halbsatz); nach deren Ablauf ist sie – sofern die Voraussetzungen nach Absatz 1 vorliegen – wieder uneingeschränkt zulässig.

Die Teilkündigung soll dem Nutzer eines besonders großen Grundstücks zustehen, so dass auch hier eine Mindestgröße der genutzten Fläche von 1 000 m² eine Voraussetzung darstellt. Da es nicht gerechtfertigt erscheint, die Bestimmung des räumlichen Umfangs der Restfläche vollständig in das Ermessen des Nutzers zu stellen, soll dem Eigentümer infolge der Teilkündigung eine Fläche von mindestens 400 m² zur Verfügung stehen. Ein solcher Flächenumfang lässt jedenfalls eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht von vornherein als unwahrscheinlich erscheinen.

Dem Nutzer soll die Teilkündigung außerdem nur dann möglich sein, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für ihn ansonsten zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Diese zusätzliche Kündigungsvoraussetzung rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass die Teilkündigung des Nutzers eine Ausnahmeregelung darstellen muss. Im Unterschied zum Grundstückseigentümer, der den weitgehenden Kündigungsschutz des Nutzers nach § 23 gegen sich gelten lassen muss und bis zum 2. Oktober 2015 nur unter besonderen Voraussetzungen zur Vertragskündigung berechtigt ist, kann der Nutzer den Vertrag jederzeit kündigen. Die Gewährung eines Teilkündigungsrechts bedarf daher einer besonderen Begründung. Ein solches Recht kann nur dann gerechtfertigt sein, wenn in der Person des Nutzers Umstände

vorliegen, bei denen eine fortdauernde Nutzung des großen Grundstücks für ihn eine unzumutbare Härte darstellen würde. Eine solche unzumutbare Härte kann insbesondere vorliegen, wenn der Nutzer alters- oder krankheitsbedingt nicht mehr oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten zur Bewirtschaftung des Grundstücks in der Lage ist. Demgegenüber werden finanzielle Belange die Unzumutbarkeit der weiteren Nutzung des bisherigen Grundstücks und die Möglichkeit der Teilkündigung nur in besonderen Ausnahmefällen begründen können.

Die Nutzung der gekündigten Teilfläche muss dem Grundstückseigentümer zumutbar sein. Die Zumutbarkeit umfasst nicht nur die persönliche Nutzung der Fläche, sondern auch Möglichkeiten der Überlassung an Dritte zur Nutzung. In die notwendigen Prüfungen des Einzelfalls sind Umstände in der Person des Grundstückseigentümers (z. B. sein Wohnort und die Entfernung zum Grundstück; sein Alter) ebenso einzubeziehen, wie objektive Faktoren, beispielsweise die Möglichkeiten, die der Grundstücksmarkt für eine Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks bietet. Die gekündigte Teilfläche muss außerdem durch den Grundstückseigentümer einer angemessenen Nutzung zugeführt werden können. Hier steht der wirtschaftliche Aspekt im Vordergrund. In einem bebaubaren Gebiet muss die Teilfläche selbständig baulich nutzbar, ansonsten muss eine angemessene anderweitige wirtschaftliche Nutzung der Teilfläche möglich sein. Die Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeit der Teilfläche sind denen nachempfunden, die für Flächenbegrenzungen in der Sachenrechtsbereinigung gelten. Was baulich nutzbar bedeutet, legt § 13 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes fest. Danach wird auf die gegenwärtige oder in absehbarer Zeit vorzunehmende bauliche Nutzung abgestellt. Maßgeblich sind die geltenden oder in absehbarer Zeit zu erwartenden bauplanungs- oder ordnungsrechtlichen Vorgaben.

Wie für das Recht des Eigentümers zur Teilkündigung nach Absatz 1 wird auch für das Recht des Nutzers hinsichtlich der Kündigungsfrist und zur Anpassung des Nutzungsentgelts auf § 25 Abs. 2 und 3 verwiesen (Satz 5).

Wie im Falle der Teilkündigung durch den Grundstückseigentümer soll auch hier dem gekündigten Vertragspartner ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen eingeräumt werden, die in einem engen Zusammenhang mit der Teilkündigung und der durch sie hervorgerufenen Reduzierung der räumlichen Ausdehnung des Nutzungsrechts stehen. Der Anspruch bezieht sich auf Aufwendungen, die dadurch notwendig werden, dass die bisher allein vom Nutzer genutzte Grundstücksfläche nunmehr von zwei Parteien genutzt wird. Es kann sich dabei etwa um Aufwendungen für eine erforderliche zusätzliche Einfriedung des Grundstücks handeln. Denkbar ist auch, dass zur Nutzung der gekündigten Teilfläche ein zusätzlicher Durchgang in einer vorhandenen Einfriedung geschaffen werden muss.

Zu Artikel 2 (Änderung der Nutzungsentgeltverordnung)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 3 Abs. 2)

Gelegentlich haben sich in der Praxis bei der Ermittlung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgelts im Vergleichsverfahren nach § 3 Abs. 2 Interpretationsschwierigkeiten hin-

sichtlich der Vergleichbarkeitskriterien ergeben. Die Kriterien für den Vergleich der Grundstücke sollen deshalb konkretisiert werden. Neben der nach Satz 3 für den Vergleich zu berücksichtigenden tatsächlichen Nutzung des Grundstücks (zu kleingärtnerischen Zwecken, als Erholungs- oder Freizeitgrundstück oder als Garagenstandort) und der Art und dem Umfang der Bebauung gibt es eine Reihe weiterer Merkmale, die für die Vergleichbarkeit von Grundstücken Bedeutung haben. Dies können Art und Beschaffenheit eines Grundstücks sein. Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks werden u. a. durch die Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse oder die tatsächliche Nutzbarkeit bestimmt (vgl. § 5 Abs. 5 der Wertverordnung). Auch die Grundstücksgröße ist ein Beschaffenheitsmerkmal, soll aber der Klarheit halber ausdrücklich als Vergleichskriterium erwähnt werden. Schließlich stellt die konkrete Lage des Grundstücks ein wesentliches Vergleichsmerkmal dar. Lagemerkmale sind u. a. die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft sowie ebenfalls Umwelteinflüsse (vgl. § 5 Abs. 6 der Wertverordnung).

Zu Nummer 2 (Änderung von § 6 Abs. 1)

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl. I S. 1920) ist § 6 Abs. 1 NutzEV ergänzt worden. Mit Satz 2 wurde dem Grundstückseigentümer aufgetragen, die Erhöhung schriftlich zu erläutern. Nach Satz 3 ist dazu anzugeben, dass die ortsüblichen Entgelte mit dem Erhöhungsverlangen nicht überschritten werden. Halbsatz 2 besagt, dass bei einem Hinweis auf Entgelte für die Nutzung vergleichbarer Grundstücke zur Erläuterung die Benennung von drei Grundstücken genügt.

In der Praxis haben sich Anwendungsschwierigkeiten ergeben. Die bisherige Fassung der Verordnung lässt insbesondere nicht hinreichend erkennen, dass dem Grundstückseigentümer weitere Mittel zur Begründung der Erhöhung zur Verfügung stehen und welche dies im Einzelnen sind. Eine Beschränkung allein auf den Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung vergleichbarer Grundstücke war jedenfalls nicht beabsichtigt. Die Begründung des Regierungsentwurfs enthält die Feststellung, dass der Grundstückseigentümer „zur Erläuterung auf das Gutachten eines Sachverständigen oder eines nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichteten Gutachterausschusses verweisen oder auf vergleichbare Grundstücke und die für diese Grundstücke vereinbarten Entgelte hinweisen ...“ kann (vgl. Bundesratsdrucksache 381/97, S. 19). Um dies auch im Verordnungstext klar zum Ausdruck zu bringen, soll in § 6 Abs. 1 eine Aufzählung derjenigen Hilfsmittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens aufgenommen werden, derer sich die Grundstückseigentümer zweckmäßigerweise hauptsächlich bedienen. Es kann sich dabei um ein Gutachten des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke, um eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte, um ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke oder um den Hinweis auf entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke handeln. Der Grundstücksnut-

zer wird damit im Ergebnis besser als bisher in die Lage versetzt, anhand des jeweils in Bezug genommenen Begründungsmittels zu überprüfen, auf welchen Überlegungen des Eigentümers das Erhöhungsverlangen beruht und ob er die Erhöhung als berechtigt zu akzeptieren vermag. Zugleich werden dem Grundstückseigentümer die häufigsten und üblicherweise genutzten Begründungsmittel verdeutlicht. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Es reicht – wie bisher – auch jede andere Darlegung der Gründe aus, aus denen der Grundstückseigentümer die Annahme herleitet, dass mit dem Erhöhungsverlangen das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird (Bundsratsdrucksache 381/97, S. 19). Der Kreis der Begründungsmittel ist hier ebenso wenig begrenzt, wie im Anwendungsbereich des § 2 Miethöhegesetz, dem dieses System nachgebildet ist.

**Zu Artikel 3 (Rückkehr zum einheitlichen
Verordnungsrang)**

Da Änderungen einer Verordnung durch Gesetz Gesetzesrang haben und mithin nicht mehr allein aufgrund der Verordnungsermächtigung geändert werden können, muss dies dem Ordnungsgeber durch eine zusätzliche Regelung ausdrücklich gestattet werden (sog. Entsteinerungsklausel). Dies bestimmt Artikel 3.

Zu Artikel 4 (Neubekanntmachung)

Die Nutzungsentgeltverordnung soll nach der mit diesem Gesetz erfolgten Änderung im Bundesgesetzblatt neu bekannt gemacht werden.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Das Gesetz soll am ersten Tag des Monats nach seiner Verkündung in Kraft treten.