

Nutzungsentgelte bei Erholungsgrundstücken

142^{1/08}

Die Erhöhung der Nutzungsentgelte für sog. Erholungsgrundstücke in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins ist so kompliziert, dass wir dieses Info in Gestalt einer **Checkliste** präsentieren. Die Prüfungsschritte behandeln alle wichtigen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Nutzungsentgelterhöhung. Allerdings muss im Einzelfall nicht jeder Prüfungsschritt von Bedeutung sein. Sie sollten jedoch die gesamte Checkliste aufmerksam lesen, wenn Ihnen eine Erhöhungserklärung ihres Verpächters zugeht.

1. PRÜFUNGSSCHRITT

Handelt es sich überhaupt um ein Erholungsgrundstück im Sinne der Nutzungsentgelt-Verordnung (NutzEV)?

Für welche Vertragsverhältnisse gilt die NutzEV?

- Die NutzEV gilt für bis zum 2.10.1990 abgeschlossene Nutzungsverträge nach § 312 ZGB-DDR.
- Sie findet auch Anwendung auf Pachtverträge, die vor Inkrafttreten des ZGB (1.1.1976) abgeschlossen wurden (vgl. BGH WuM 93, 392).
- Entgegen des Wortlautes in § 1 Abs. 2 Nr. 2 NutzEV gilt die NutzEV entsprechend auch bei bisher unentgeltlichen Nutzungsverhältnissen (vgl. § 20 Abs. 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz).

Die NutzEV findet **keine** Anwendung auf

- Pachtverträge, die nach dem 2.10.1990 abgeschlossen wurden,
- Kleingärten im Sinne des BKleinG (vgl. § 20 a BKleinG),
- Überlassungsverträge,
- Nutzungsverträge, die auf einer Zuweisung genossenschaftlich genutzten Bodens nach § 286 Abs. 1 Nr. 2, §§ 291 bis 294 ZGB-DDR beruhen,
- Nutzungsrechte aufgrund Verleihung nach §§ 286 Abs. 1 Nr. 1, 287 ff. ZGB-DDR.

Die rechtliche Einordnung eines Vertrages als Nutzungsvertrag im Sinne der §§ 312 ff. ZGB-DDR hängt nicht von der Verwendung des dazu üblicherweise benutzten oder vorgeschriebenen Vertragsformulars ab. Entscheidend ist vielmehr, ob er die typischen Merkmale eines derartigen Nutzungsvertrages aufweist (LG Berlin ZOV 92, 391). Haben die Nutzer eines Grundstücks mit dem Verwalter nach vertraglicher Beendigung des

Nutzungsverhältnisses 1991 ein neues Nutzungsrecht vereinbart, so richten sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien nach den Vorschriften über die Pacht. Die §§ 312 ff. ZGB-DDR sind nicht anwendbar (LG Berlin ZOV 93, 113).

Zur Frage, wann ein Nutzungsverhältnis dem BKleinG oder der NutzEV unterfällt, vgl. LG Potsdam GE 97, 305 und AG Potsdam GE 97, 319.

Was gilt für nach dem 1.10.1990 neu abgeschlossene Pachtverträge?

Die Rechte und Pflichten der Pachtvertragsparteien sind in den §§ 585 bis 597 BGB geregelt. Für die Entgelterhöhung (Pachtzinserhöhung) solcher Neuverträge gibt es jedoch keine gesetzliche Vorschrift. Die NutzEV findet keine analoge Anwendung. Entscheidend ist daher allein, was die Vertragsparteien vereinbart haben.

2. PRÜFUNGSSCHRITT

Existieren zu berücksichtigende Vertragsvereinbarungen zum Nutzungsentgelt ?

- Vertragsvereinbarungen bezüglich des Nutzungsentgelts, die vor dem 3.10.1990 getroffen wurden, sind unbeachtlich (§ 2 Abs. 1 NutzEV). Nach BEUERMANN (HE 93, 278, 280) sollen allerdings vertragliche Vereinbarungen über den Ausschluß der Erhöhung wirksam bleiben.
- Vertragsvereinbarungen, die nach dem 2.10.1990 getroffen wurden, gehen der NutzEV vor, unabhängig davon, ob sie höhere Entgelte, geringere Entgelte oder gar einen Ausschluß von Nutzungsentgelt-Erhöhungen vorsahen (§ 2 Abs. 2 NutzEV).
- Auch nach Inkrafttreten der NutzEV (1.8.1993) sind einvernehmliche (auch stillschweigende) Vereinbarungen der Parteien über das Nutzungsentgelt wirksam. Die NutzEV steht dem nicht entgegen. Einigen sich die Parteien vorgerichtlich darauf, dass die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes durch einen Sachverständigen festgestellt werden soll, ist dessen Gutachten bindend, sofern es nicht offenbar unbillig ist (LG Potsdam v. 18.4.2000 - 6 S 33/99 -, GE 01, 1060).
- Ausschlüsse von Erhöhungsmöglichkeiten können sich auch „aus den Umständen ergeben“ (§ 2 Abs. 3 NutzEV). Die Rechtsprechung

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



zu § 557 Abs. 3 BGB dürfte insoweit entsprechend anzuwenden sein.

3. PRÜFUNGSSCHRITT

Wird das Niveau der ortsüblichen Entgelte nicht überschritten?

Die NutzEV gibt dem Grundstücksüberlasser grundsätzlich das Recht, das Nutzungsentgelt durch einseitige Erklärung bis zum Niveau der ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erhöhen, es sei denn die Kappungsgrenzen (siehe 4. PRÜFUNGSSCHRITT) lassen nur eine geringere Erhöhung zu.

Merke:

Die ortsüblichen Entgelte bilden immer die oberste Grenze bei einseitiger Anhebung des Nutzungsentgeltes!

§ 3 Abs. 2 NutzEV enthält eine Definition der „Ortsüblichkeit“:

„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. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.“

In Absatz 3 heißt es weiter: „Das ortsübliche Entgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.“

Die Bandbreite der ortsüblichen Entgelte reicht im Land Brandenburg (2002) von 0,60 €/m² pro Jahr bis zu 3,50 €/m² pro Jahr. Im Einzelfall auch darüber hinaus (vgl. beispielsweise die Übersicht in GE 97, 1418).

Soweit sich die Parteien nicht darüber einig werden, wie hoch das ortsübliche Entgelt ist, hat auf Antrag einer Vertragspartei der nach § 192 BauGB zuständige Gutachterausschuß ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten (vgl. § 7 NutzEV). Diesem Gutachten kommt in einem möglichen Prozeß die Wirkung eines Sachverständigengutachtens nach § 402 ff. ZPO zu. Vor Einholung eines Gutachtens sollte man

sich über die zu erwartenden Kosten desselben informieren.

Auf Verlangen hat der Gutachterausschuß in anonymisierter Form Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte unter Angabe der Gemarkung zu erteilen, in der die Grundstücke liegen (Entgelte-Übersicht). Diese Auskunftserteilung ist für den Antragsteller kostenpflichtig.

Wer ist für die Ortsüblichkeit des Entgeltes im gerichtlichen Verfahren beweispflichtig?

Hier ist § 6 Abs. 3 NutzEV eindeutig: Ist streitig, ob das verlangte Entgelt die Grenze der ortsüblichen Entgelte einhält, so trifft die Beweislast den Überlassenden.

Die Anschrift der Berliner Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lautet: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin, Tel. 9012 4841, Fax. 9012 3193, e-mail kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de, <https://www.gutachterausschuss-berlin.de/>, **Öffnungszeiten** 8.30-12.00+13.00-15.00 (Mo-Do), 13.00-14.00 (Fr)

Im Land Brandenburg haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den jeweiligen Landkreisen ihren Sitz (siehe die Adressenliste am Ende dieses Infos).

4. PRÜFUNGSSCHRITT

Sind die Kappungsgrenzen der zulässigen Erhöhung unterhalb des ortsüblichen Niveaus eingehalten?

Sofern die ortsüblichen Nutzungsentgelte für eine Erhöhung einen Spielraum lassen, ist weiterhin zu prüfen, ob die fünf Kappungsgrenzen zu den Stichtagen

1.11.1993, 1.11.1994, 1.11.1995, 1.11.1997 und 1.11.1998

eingehalten wurden (vgl. § 3 Abs. 1 NutzEV). Die Entgelte dürfen danach schrittweise (maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte) angehoben werden:

1. ab dem 1.11.1993 auf das Doppelte der am 2.10.1990 zulässigen Entgelte, jedoch mindestens auf 0,15 DM [= 0,08 €], bei baulich genutzten Grundstücken auf 0,30 DM [= 0,15 €] je Quadratmeter Bodenfläche im Jahr,
2. ab dem 1.11.1994 auf das Doppelte der sich nach Nummer 1 ergebenden Entgelte,
3. ab dem 1.11.1995 auf das Doppelte der sich nach Nummer 2 ergebenden Entgelte,
4. ab dem 1.11.1997 höchstens um die Hälfte der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte,





5. ab dem 1.11.1998 *jährlich* höchstens um ein Drittel der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte.

Immer dann, wenn die Verdoppelung des bisherigen Entgelts zu niedrigeren Entgelten als 0,15 DM [= 0,08 €] bzw. 0,30 DM [= 0,15 €]/qm/jährlich führt, sind diese Mindestbeträge anzusetzen.

Beispiel [in DM]:

Ab dem 1.11.1997 durfte die Erhöhung höchstens die Hälfte der im Jahre 1995 geltenden Mindestsätze betragen. Im Jahre 1995 galten Mindestsätze von 0,60 DM pro m² und Jahr bzw. 1,20 DM pro m² und Jahr für bebaute Grundstücke. Demnach konnte zum 1.11.1997 eine Erhöhung von 0,90 DM pro m² und Jahr bzw. 1,80 DM pro m² und Jahr für bebaute Grundstücke vorgenommen werden.

Vom 1.11.1998 an darf die Erhöhung jährlich höchstens um ein Drittel der sich 1995 ergebenden Entgelte im Jahr vorgenommen werden, also in unserem Beispiel um weitere 0,20 DM bzw. 0,40 DM pro m² und Jahr.

Nach § 3 NutzEV mögliche, aber zunächst versäumte Erhöhungen des Nutzungsentgeltes können zu einem späteren Zeitpunkt in voller Höhe in einem Schritt für die Zukunft verlangt werden (BGH v. 9.4.2008 - XII ZR 205/06 -).

Bei *baulich genutzten Grundstücken* kommt es nicht darauf an, ob der Überlasser oder ob der Nutzer die Baulichkeit zulässigerweise errichtet hat, denn nach § 3 Abs. 2 NutzEV ist allein die tatsächliche Nutzung maßgeblich (vgl. LG Potsdam v. 15.2.2000 – 6 S 23/99 -, GE 00, 749). Eine Baulichkeit im Sinne der NutzEV ist ein Wohn- oder Wochenendhaus, eine Jagdhütte, aber auch ein Bootshaus oder Schuppen, nicht jedoch ein Verschlag von untergeordneter Bedeutung, etwa zur Aufbewahrung von Geräten oder Gartenmöbeln (vgl. BEUERMANN HE 93, 278, 282). Ob es sich um ein baulich oder nicht baulich genutztes Grundstück handelt, hängt nicht vom vereinbarten, sondern vom tatsächlichen Nutzungszweck ab.

5. PRÜFUNGSSCHRITT

Sind die Kappungsgrenzen nicht anwendbar, weil eine vertragswidrige Nutzung gegeben ist?

Die Kappungsgrenzen (siehe 4. Prüfungsschritt) gelten nicht bei einer vertragswidrigen Nutzung des Grundstücks; hier kann sofort in einem Schritt

das ortsübliche Entgelt verlangt werden (§ 4 NutzEV).

Beispiele für vertragswidrige Nutzung:

- gewerbliche Nutzung des Grundstücks,
- Nutzung zu dauernden Wohnzwecken,
- Schwarzbau (vgl. LG Frankfurt/Oder GE 97, 306),
- unerlaubte (teilweise oder gänzliche) Gebrauchsüberlassung an Dritte.

Bauliche Änderungen an genutzten Grundstücken sind dagegen keine Vertragspflichtverletzung (LG Berlin ZO V 91, 90).

Eine (frühere) Genehmigung der Vertragswidrigkeit durch Behörden oder durch den Eigentümer führt zur Anwendbarkeit der Kappungsgrenzen. Zu prüfen ist auch immer eine stillschweigende Genehmigung oder Billigung des vertragswidrigen Gebrauchs durch jahrelange Hinnahme des bekannten vertragswidrigen Zustandes. (Zum Wegfall des Vertragsverstoßes bei Eintritt eines Erben in das Nutzungsverhältnis vor dem 3.10.1990 vgl. BEUERMANN HE 93, 278, 282).

Soweit der Überlasser von der Erhöhungsmöglichkeit des § 4 NutzEV Gebrauch macht, verwirkt er ein möglicherweise wegen vertragswidrigen Gebrauchs gegebenes Kündigungsrecht (zu dieser „Eigentümerfalle“ vgl. Hinweis in GE 93, 778 und BEUERMANN a.a.O.).

6. PRÜFUNGSSCHRITT

Ist die Grundstücksfläche korrekt ermittelt?

Die gesetzlich zulässigen Erhöhungsbeträge sind mit der Quadratmeteranzahl der Bodenfläche des Grundstücks zu multiplizieren. Bei Streit wird nur dann eine Neuvermessung geboten sein, wenn die Katasterunterlagen keinen Aufschluß über die tatsächliche Größe des Grundstücks geben.

7. PRÜFUNGSSCHRITT

Ist der Sonderfall eines Garagengrundstückes gegeben?

Für Garagengrundstücke sieht § 5 NutzEV eine besondere Erhöhungsmöglichkeit vor. § 5 Abs. 2 NutzEV definiert Garagengrundstücke als „Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die mit einer oder mehreren Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut sind und deren wesentlicher Nutzungszweck das Einstellen von Kraftfahrzeugen ist“.





Daraus folgt, dass eine Entgelterhöhung nach § 5 NutzEV dann nicht in Betracht kommt, wenn der Nutzer auf dem Wochenendgrundstück zusätzlich eine Garage errichtet hat.

Liegt hingegen ein Garagengrundstück vor, darf das Entgelt bis zum ortsüblichen Entgelt (siehe 3. PRÜFUNGSSCHRITT) angehoben werden, mindestens aber auf 30,68 € je Stellplatz pro Jahr.

Die ortsüblichen Entgelte liegen bei 45,00 € bis 80,00 €, in Berliner Stadtlagen bis 150,00 € pro Jahr.

Die Erläuterungspflicht des § 6 Abs. 1 NutzEV ist auch hier zu beachten (siehe 9. PRÜFUNGSSCHRITT). Die Quadratmeterfläche des Stellplatzes oder der Gemeinschaftseinrichtungen bei einer Garagenanlage hat auf den Umfang der Erhöhung keinen Einfluß. Maßgeblich ist allein die Anzahl der Stellplätze auf dem Garagengrundstück.

Wichtig ist, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Garagenentgelte berücksichtigt werden muss, dass die Garagen auf Garagengrundstücken zumeist von den Nutzern selbst errichtet wurden (vgl. § 313 Abs. 2 ZGB-DDR) und daher ein Abschlag (von 15 bis 20 %: siehe Hinweis in GE 93, 779) im Vergleich zu anderen vom Eigentümer errichteten Garagen vorzunehmen sein dürfte.

8. PRÜFUNGSSCHRITT

Sind die formalen Voraussetzungen einer wirksamen Nutzungsentgelterhöhung erfüllt?

Die Erhöhungserklärung ist unwirksam, wenn ihr ein Formfehler anhaftet. Achten Sie vor allem auf folgende Punkte:

Ist der Absender des Schreibens überhaupt zur Nutzungsentgelterhöhung berechtigt?

Berechtigt ist nur der Überlasser oder ein von diesem Bevollmächtigter.

- Überlasser ist derjenige, der den Nutzungsvertrag als solcher unterschrieben hat. Überlasser kann auch eine Personenmehrheit sein.
- Überlasser wird derjenige, der durch Rechtserwerb Eigentümer des Grundstückes wird (§ 566 i.V.m. § 581 BGB). Die Vorschriften der §§ 566, 581 BGB sind hier (analog) anzuwenden, da die §§ 312 bis 315 ZGB-DDR insoweit eine Regelungslücke aufweisen. Der Rechtserwerb kann durch Kauf, Schenkung oder Rückübertragung nach dem VermG erfolgen. Der Erwerber kann vor Eintragung ins Grundbuch

keine wirksame Erhöhung aussprechen. Eine Abtretung des Erhöhungsrechts ist unwirksam. Überlasser sind *alle* im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen. **Bei Zweifeln: Sehen Sie im Grundbuch nach oder lassen Sie sich einen Grundbuchauszug schicken!** Bei Rechtserwerb in der Zwangsversteigerung wird der Ersteigerer schon mit dem Zuschlag Eigentümer und kann schon ab diesem Zeitpunkt die Überlasserrechte ausüben; vgl. § 90 ZVG. Bei Eigentumsrückübertragungen nach dem VermG beachte § 34 Abs. 1 VermG, bei Erbschaft § 1922 BGB i.V.m. § 2366 BGB.

- Der Überlasser kann die Nutzungsentgelt-Erhöhung auch durch einen Bevollmächtigten ausführen lassen. Der Bevollmächtigte kann z. B. der noch nicht in das Grundbuch eingetragene Erwerber des Grundstückes sein oder aber auch eine professionelle Verwaltungsfirma. Bevollmächtigte müssen eine im Original unterschriebene Vollmacht des (bisherigen) Überlassers dem Erhöhungsschreiben beilegen, anderenfalls kann der Nutzer die Erhöhung unverzüglich als unwirksam zurückweisen.

Ist das Nutzungsentgelt-Erhöhungsverlangen in Textform gestellt worden?

§ 6 Abs. 1 NutzEV verlangt, dass für jede Erhöhung eine gesonderte Erklärung in Textform abgegeben wird.

§ 126 b BGB [Textform] lautet: Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.

Sind sämtliche Überlasser als Absender angegeben?

Absender muss der Überlasser sein und nicht ein Bevollmächtigter. Dies gilt auch, wenn ein Bevollmächtigter das Erhöhungsverlangen unterschrieben hat (vgl. BLÜMMEL GE 92, 948) .

Sind sämtliche Überlasser in dem Schreiben als Erklärungsabsender genannt?

Sofern ein Verwalter (erstmal!) eine Erhöhung abgibt oder sofern zwischenzeitlich ein Verwalterwechsel stattgefunden hat:

Ist eine Vollmacht zur Vornahme von Nutzungsentgelterhöhungen dem Erhöhungsverlangen beigefügt? Wenn nicht, ist § 174 BGB in Betracht zu ziehen.

Sind sämtliche im Nutzungsvertrag aufgeführte Nutzer als Adressaten in der Erhöhungserklärung genannt?





Stehen auf Seiten des Nutzers mehrere Personen, so muss die Erhöhungserklärung allen Nutzern zugehen. Dabei ist auf der Nutzerseite Stellvertretung zugelassen. Die Erklärung muss aber an alle Nutzer gerichtet sein (BGH v. 15.6.2005 - XII ZR 238/02 -, WuM 05, 515).

Ist das Erhöhungsverlangen betragsmäßig ausgewiesen?

Es muss das neue Nutzungsentgelt oder zumindest der Erhöhungsbetrag angegeben werden.

Muss der Nutzer dem Verlangen zustimmen?

Nein: Die einseitige Erhöhungserklärung gemäß § 6 Nutzungsentgeltverordnung hat rechtsgestaltende Wirkung dahin, dass sich die Höhe der Zahlungsverpflichtung ohne Zustimmung des Nutzers ändert (BGH v. 15.6.2005 - XII ZR 238/02 -, WuM 05, 515).

Was sind die Folgen einer formal unwirksamen Erhöhungserklärung?

Eine solche Erklärung hat keine rechtliche Wirkung. Als einseitige rechtsgestaltende Willenserklärung kann eine Erhöhungserklärung nach § 6 NutzEV grundsätzlich nicht in ein Angebot zum Abschluss eines Erhöhungsvertrages (siehe Prüfungsschritt 2) umgedeutet werden, welches vom Nutzer durch Zahlung des geforderten Entgelts stillschweigend angenommen werden könnte (BGH v. 21.3.2007 - XII ZR 176/04 -, WuM 07, 271).

9. PRÜFUNGSSCHRITT

Ist die Erhöhung ausreichend erläutert?

§ 6 Abs. 1 NutzEV enthält hierzu folgende Bestimmung:

...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.

Um seiner Erläuterungspflicht zu genügen, muss der Überlasser der Erhöhungserklärung

- eine aktuelle Übersicht des Gutachterausschusses für die entsprechende Gemeinde oder
- ein aktuelles Gutachten des Gutachterausschusses (vgl. hierzu AG Neuruppin WuM 06, 41) oder
- ein aktuelles Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder

- eine Liste mit mindestens drei Vergleichsgrundstücken beifügen.

Die Vergleichsgrundstücke müssen für den Nutzer identifizierbar sein (Lage und Adresse) und es muss kurz begründet werden, weshalb diese Grundstücke mit dem des Nutzers vergleichbar sind (zur notwendigen Anzahl der Vergleichsgrundstücke vgl. GRÜN DtZ 97, 306, 307). „Beifügen“ bedeutet, dass die Erläuterungsmittel zusammen mit der Erhöhungserklärung dem Nutzer zugehen. Ein Nachreichen genügt nicht (vgl. SCHNABEL GE 97, 946; AG Köpenick WuM 98, 356).

Ein wirksam erläutertes Erhöhungsschreiben nach der NutzEV erfordert daher mindestens folgende Angaben:

- Begründung, dass und weshalb mit dem Erhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten sind.
- Genaue Bezeichnung des Grundstücks (Straßenbezeichnung/Flurstück).
- Angabe der Größe und der baulichen Nutzung des Grundstückes (ggfs. Einordnung als Garagengrundstück).
- Nennung des künftig geforderten Entgeltes.

Wichtig: Eine Erhöhungserklärung, bei der die Erläuterung fehlt, ist unwirksam und löst keine Zahlungsverpflichtung des Nutzers aus.

10. PRÜFUNGSSCHRITT

Wird der jeweilige Wirksamkeitszeitpunkt für die Erhöhung eingehalten?

§ 6 Abs. 2 NutzEV bestimmt, dass die Erhöhungserklärung die Wirkung hat, dass von dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats das erhöhte Nutzungsentgelt an die Stelle des bisher entrichteten Entgeltes tritt.

Eine Erhöhung ist immer frühestens zum 1. November eines Jahres möglich. Dies bedeutet, dass die Erhöhungserklärung dem Nutzer im Laufe des Monats August zugegangen sein musste. Geht die Erhöhungserklärung erst im September zu, so tritt die Wirkung der Erhöhung erst zum 1. Dezember ein.

Eine rückwirkende Erhöhung ist unzulässig (AG Strausberg v. 10.1.2001 - 10 C 448/00 -, WuM 01, 515).

WICHTIG: Hat der Nutzer das Entgelt für das Pachtjahr schon im voraus bezahlt, so ist diese





Zahlung auf das erhöhte Entgelt anzurechnen (§ 6 Abs. 2 Satz 2 NutzEV).

11. PRÜFUNGSSCHRITT

Will der Nutzer von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen?

§ 8 NutzEV bestimmt: Der Nutzer ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erklärung über die Entgelterhöhung folgt für den Ablauf des letzten Monats, bevor die Erhöhung wirksam wird, zu kündigen.

Ein BEISPIEL möge dieses Sonderkündigungsrecht verdeutlichen:

- Zugang der Erhöhungserklärung: 1. September 1998
- Zugang der Kündigung spätestens bis zum: 31. Oktober 1998
- Ende des Nutzungsverhältnisses: 30. November 1998

Die Kündigung muss sämtlichen Überlassern (Eigentümer) rechtzeitig zugehen.

12. PRÜFUNGSSCHRITT

Will der Nutzer von seinem „Unterpachtrecht“ Gebrauch machen?

Aus Platzgründen wird im folgenden lediglich der Wortlaut des § 21 Schuldrechtsanpassungsgesetz wiedergegeben:

§ 21 Schuldrechtsanpassungsgesetz [Gebrauchsüberlassung an Dritte]

(1) Macht der Grundstückseigentümer innerhalb der Kündigungsschutzfrist [nach § 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz, siehe unten] seinen Anspruch auf Anpassung des Nutzungsentgelts geltend, kann der Nutzer bis zum Ablauf des zweiten auf die Erhöhungserklärung folgenden Monats vom Grundstückseigentümer die Erlaubnis zur entgeltlichen Überlassung des Grundstücks oder eines Grundstücksteils an einen Dritten verlangen. Ist dem Grundstückseigentümer die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Nutzungsentgelts zuzumuten, kann er die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig machen, dass sich der Nutzer mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(2) Ist dem Grundstückseigentümer die Unterverpachtung unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Nutzers nicht zuzumuten, kann er den Nutzer unter Hinweis, dass er das Vertragsverhältnis kündigen werde, zur Abgabe einer Erklärung darüber auffordern, ob der Nutzer den Vertrag zu den geänderten Bedingungen auch ohne Unterverpachtung fortsetzen will. Lehnt der Nutzer die Fortsetzung des Vertrages ab oder erklärt er sich innerhalb einer Frist von einem Monat nicht, kann der Grundstückseigentümer die Erteilung der Erlaubnis verweigern und das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der sich aus den §§ 565 und 584 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Frist zum nächstmöglichen Termin kündigen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Nutzer nur zur Zahlung des bisherigen Nutzungsentgelts verpflichtet.

13. PRÜFUNGSSCHRITT

Was geschieht, wenn das ortsübliche Entgelt erreicht ist?

Sobald für das konkrete Nutzungsverhältnis das ortsübliche Entgelt erreicht ist, richten sich weitere Entgeltanpassungen nicht mehr nach den Bestimmungen der NutzEV, sondern nach Absatz 3 des § 20 Schuldrechtsanpassungsgesetz.

§ 20 Schuldrechtsanpassungsgesetz:

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 (BGBl I S.1339) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Auf die bisher unentgeltlichen Nutzungsverträge sind die Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung entsprechend anzuwenden. Der Grundstückseigentümer kann den Betrag verlangen, den der Nutzer im Falle einer entgeltlichen Nutzung nach den §§ 3 bis 5 der Nutzungsentgeltverordnung zu zahlen hätte.

(3) Hat das Nutzungsentgelt die ortsübliche Höhe erreicht, kann jede Partei bis zum Ablauf der Kündigungsschutzfrist eine Entgeltanpassung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verlangen. Eine Anpassung ist zulässig, wenn das Nutzungsentgelt seit einem Jahr nicht geändert worden ist und das ortsübliche Entgelt sich seitdem um mehr als zehn vom Hundert verändert hat. Das Anpassungsverlangen ist gegenüber dem anderen Teil in Textform geltend zu machen. Das angepasste Nutzungsentgelt wird vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt.

Vier Voraussetzungen sind mithin für eine Erhöhung des ortsüblichen Entgeltes nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz notwendig:

- das Nutzungsentgelt ist ein Jahr unverändert,
- das ortsübliche Entgelt hat sich seither um mehr als 10 % erhöht,
- der Eigentümer gibt eine Erhöhungserklärung in Textform ab und
- die Kündigungsschutzfrist des § 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz ist noch nicht angefallen.

Das Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG setzt im Gegensatz zum Verlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV keine besondere Begründung voraus (BGH v. 19.9.2007 – XII ZR 3/05 -, WuM 07, 631).





§ 20 a Schuldrechtsanpassungsgesetz Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines außerhalb von Kleingartenanlagen kleingärtnerisch genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks die Erstattung der nach Ablauf des 30. Juni 2001 für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten verlangen. 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 Ablauf des 2. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beiträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines außerhalb von Kleingartenanlagen 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; der erste Teilbetrag wird jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Die Erstattung der Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuch kann der Grundstückseigentümer nicht verlangen, soweit die Beiträge zinslos gestundet sind.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß, wenn sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet.

(4) Vor dem 1. Juni 2002 ergangene rechtskräftige Entscheidungen bleiben unberührt.

2. selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

(4) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.

(5) Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers nicht zulässig.

(6) 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. Absatz 5 ist nicht anzuwenden. Diese Verträge kann der Grundstückseigentümer auch dann kündigen, wenn er das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zuführen will.

(7) Handelt es sich um ein Grundstück oder den Teil eines Grundstücks, das aufgrund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlassen wurde, kann der Grundstückseigentümer abweichend von den Absätzen 1 bis 6 den Vertrag auch kündigen, wenn

1. er als Wohnungsunternehmen gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 1 und § 5 Abs. 1 des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf dem Grundstück gelegene Wohnungen an deren Mieter veräußern will und
2. der Nutzer der Garage nicht Mieter einer auf dem Grundstück gelegenen Wohnung ist.

Der Nutzer kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen ist.

§ 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz [Kündigungsschutzfrist]

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 nicht kündigen.

(2) Vom 1. Januar 2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen, wenn er das Grundstück

1. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder
2. alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder alsbald für diese Nutzung vorbereiten will.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 ist die Kündigung auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

(3) Vom 1. Januar 2005 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen, wenn er das Grundstück

1. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder



Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen in Brandenburg (1/04)

Nr.	Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäfts- stelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim (BAR)	Poratzstr. 75 16225 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme- Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	(03546) 202759 (03375) 262759	(03546) 201264 (03375) 261264
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg	(03535) 46706	(03535) 46730
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(03321) 4036313	(03321) 4036294
5.	Märkisch- Oderland (MOL)	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 354498
6.	Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	(03301) 601581	(03301) 601580
7.	Oberspreewald- Lausitz (OSL)	Parkstr. 4-7 03205 Calau	(03541) 8705391	(03541) 8705310
8.	Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351708
9.	Ostprignitz- Ruppin (OPR)	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(033971) 62490	(033971) 62409
10.	Potsdam- Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz (PR)	Industriestr. 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzentrum Südeck/H. 2 Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	(0355) 49912215	(0355) 49912111
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084203	(03371) 6089090
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Potsdamer Str. 18 14776 Brandenburg a.d.H.	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstr. 11 15230 Frankfurt (Oder)	(0335) 23504	(0335) 23505
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
	Oberer Gutachteraus- schuß im Land Brande- nburg	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder) Ringstr. 1010 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
	LvermA Brandenburg Zentralversand Karten	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702



Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV)

vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Entgelte für die Nutzung von Bodenflächen auf Grund von Verträgen nach § 312 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBI. I Nr. 27 S. 465) dürfen nach Maßgabe dieser Verordnung angemessen gestaltet werden.

(2) Diese Verordnung gilt nicht

1. für Entgelte, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz richten,
2. für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik und
3. für Überlassungsverträge.

§ 2 Abweichende Entgeltvereinbarungen

(1) Die Vorschriften dieser Verordnung gehen Entgeltvereinbarungen vor, die vor dem 3. Oktober 1990 getroffen worden sind.

(2) Nach dem 2. Oktober 1990 getroffene Vereinbarungen

1. über Nutzungsentgelte oder
2. über den Ausschluss der Erhöhung des Nutzungsentgelts bleiben unberührt. Solche Vereinbarungen sind auch weiterhin zulässig.

(3) Eine einseitige Erhöhung des Nutzungsentgelts nach dieser Verordnung ist nicht zulässig, soweit und solange eine Erhöhung nach dem 2. Oktober 1990 durch Vereinbarung ausgeschlossen worden ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

§ 3 Schrittweise Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte

(1) Die Entgelte dürfen, soweit sich nicht aus den §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt, schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Zur angemessenen Gestaltung der Nutzungsentgelte darf die Erhöhung in folgenden Schritten vorgenommen werden:

1. ab dem 1. November 1993 auf das Doppelte der am 2. Oktober 1990 zulässigen Entgelte, jedoch mindestens auf 0,15 Deutsche Mark, bei baulich genutzten Grundstücken auf 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Bodenfläche im Jahr,
2. ab dem 1. November 1994 auf das Doppelte der sich nach Nummer 1 ergebenden Entgelte,
3. ab dem 1. November 1995 auf das Doppelte der sich nach Nummer 2 ergebenden Entgelte,
4. ab dem 1. November 1997 höchstens um die Hälfte der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte,
5. ab dem 1. November 1998 jährlich höchstens um ein Drittel der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte.

(2) 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. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

(3) Das ortsübliche Entgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

§ 4 Entgelterhöhung bei vertragswidriger Nutzung

(1) Im Falle einer vertragswidrigen Nutzung des Grundstücks dürfen die Entgelte ohne die Beschränkung des § 3 Abs. 1 bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden.

(2) Vertragswidrig ist eine Nutzung, die nach §§ 312 und 313 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik nicht zulässig ist. Hat der Eigentümer die Nutzung genehmigt oder wurde die Nutzung von staatlichen Stellen der Deutschen Demokratischen Republik genehmigt oder gebilligt, so gilt die Nutzung nicht als vertragswidrig.

§ 5 Entgelterhöhung bei Garagenflächen

(1) Die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke sind ab dem 1. November 1993 nach der Anzahl der Stellplätze zu bemessen. Die Entgelte dürfen bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden, jedoch auf mindestens 60 Deutsche Mark je Stellplatz im Jahr.

(2) Garagengrundstücke sind Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die mit einer oder mehreren Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut sind und deren wesentlicher Nutzungszweck das Einstellen von Kraftfahrzeugen ist.

§ 6 Erklärung über die Entgelterhöhung

(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 örtlich 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.

(2) Die Erklärung hat die Wirkung, dass von dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats das erhöhte Nutzungsentgelt an die Stelle des bisher entrichteten Entgelts tritt. Vom Nutzer im voraus entrichtete Zahlungen sind anzurechnen.

(3) Ist streitig, ob das verlangte Entgelt die Grenze der ortsüblichen Entgelte einhält, so trifft die Beweislast den Überlassenden.

§ 7 Gutachten und Auskünfte über die ortsüblichen Entgelte

(1) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten. Auf Verlangen hat er in anonymisierter Form Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte unter Angabe der Gemarkung zu erteilen, in der die Grundstücke liegen.

(2) Die Gemeinden haben auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte in anonymisierter Form zu erteilen.

§ 8 Kündigung des Nutzers

Der Nutzer ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erklärung über die Entgelterhöhung folgt, für den Ablauf des letzten Monats, bevor die Erhöhung wirksam wird, zu kündigen.

§ 9 (Inkrafttreten)

