

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kapitel – Schuldrechtsanpassungsgesetz</b>	<b>1</b>
<b>1. Teil – Einführung</b>	<b>1</b>
I. Vom SchuldRAnpG betroffene Rechtsverhältnisse	1
1. Wirksamer, bis 3. Oktober 1990 abgeschlossener Nutzungsvertrag	1
2. Einbezogene Vertragsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1	2
a) BGB-Verträge	2
b) Überlassungsverträge zu Erholungszwecken	3
c) § 312 ZGB-Nutzungsverträge	3
d) Sonstige Zwischenpachtverträge	4
3. Nicht einbezogene Vertragsverhältnisse	5
a) Sachenrechtsbereinigungsfälle	7
b) Überlassungsverträge zu Wohnzwecken	8
c) Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge i.S.d. § 1 Abs. 1. Nr. 3	9
d) Rechtsverhältnisse nach dem früheren Vertragsgesetz der DDR	9
e) Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen	9
II. Bundesverfassungsgerichtsbeschuß vom 14. Juli 1999 und die Auswirkungen auf das SchuldRAnpG	14
1. Betroffene Rechtsverhältnisse - falsche Prämissen	14
2. SchuldRAnpG überwiegend verfassungsgemäß	18
a) Ordentlicher Kündigungsausschluß bis 31. Dezember 1999	18
b) Gestuftes Kündigungsschutzsystem bis 4. Oktober 2015	18
c) Lebenszeitiger Ausschluß bei 60jährigen	19
d) Entschädigungsregelung § 12	20
3. Nichtigerklärung von Bestimmungen des SchuldRAnpG	20
a) § 14 - Entschädigungen für Vermögensnachteile	20
b) Garagengrundstücke, § 23 Abs. 6 Satz 1 und Satz 3	21
4. Verfassungskonforme Auslegung weitertgeltender Bestimmungen	21
a) Gleichstellung vertragswidrig bebauter Grundstücke mit unbebauten Grundstücken i.S.d. § 23 Abs. 6 Satz 1	21
b) Kündigung von ungenutzten Flächen	21
5. Bis 1. Juli 2001 in Kraft zu setzende Neuregelungen	22
a) Teilflächenkündigungsrecht des Eigentümers	22
b) Angemessene Beteiligung des Nutzers an öffentlichen Lasten	22
aa) Einmalige Anschluß- und Erschließungskosten	23
bb) Laufende öffentliche Lasten	24
cc) Rückwirkende Geltung	25
<b>2. Teil – Kündigungen nach dem SchuldRAnpG</b>	<b>26</b>
I. Nutzerkündigungen	26
1. Außerordentliche Kündigungen	26
2. Ordentliche Kündigungen	26
II. Eigentümerseitige Kündigungen	26
1. Außerordentliche Kündigungen	26
2. Ordentliche Kündigungen	28
a) Bei ungenutzten und Garagengrundstücken	28

b) Unbebaute Grundstücke	28
aa) 1. Januar 2000	29
(1) Eigenbedarf	29
(2) Planungskündigung	30
(3) Investives Sonderkündigungsrecht	31
bb) 1. Juli 2001	32
cc) 1. Januar 2003	33
c) Vertragswidrig bebaute Grundstücke	33
aa) Baurechtliche Zulässigkeit	33
bb) Vertragliche Billigung durch Überlassenden bzw. Eigentümer	36
cc) Arten vertraglicher Zustimmung	37
(1) Mündliche Zustimmung	37
(2) Schriftliche Zustimmung	37
(3) Nachträgliche Genehmigung von Baumaßnahmen	37
(4) Gesetzliche Heilung	38
dd) Sonstige Heilung bzw. Verwirkung der Eigentümerrechte? Erlöschen des öffentlich-rechtlichen Abrißanspruches	38
d) Vertragsgemäß bis 16. Juni 1994 bebaute Grundstücke	39
aa) 1. Januar 2000	39
bb) 1. Juli 2001	40
cc) 1. Januar 2005	40
(1) Eigenbedarf ohne Interessenabwägung	40
(2) Eigenbedarf für Erholungszwecke	40
dd) 4. Oktober 2015	41
e) Lebenszeitiger Kündigungsausschluß bei 60jährigen Nutzern - Voraussetzungen	41
aa) Vertragsgemäße Bebauung	42
bb) Bebauung durch den derzeitigen Nutzer	42
cc) Sonderproblem: Ehegatten und Rechtsnachfolger	43
dd) Teilflächenkündigung ab 1. Juli 2001	45
III. Kündigung bei Tod des Nutzers	45
1. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	45
2. Kündigung durch Erben des Nutzers	46
3. Eigentümerseitige Kündigung	46
IV. Kündigungsfristen	47
1. Nutzerkündigungen	47
2. Eigentümerseitige Kündigungen	48
V. Formalien und Sicherung des Räumungsanspruches	48
1. Form und Zustellung der Kündigung	48
2. Sicherung des Räumungsanspruches - Rechtsweg	50
<b>3. Teil – Beseitigung der Nutzerbaulichkeiten</b>	<b>52</b>
I. Einführung	52
II. Nutzerkündigungen	53
1. Außerordentliche Kündigungen	53
a) Wegnahmerecht	53
b) Hälfte Kostentragungspflicht	53

2. Ordentliche Kündigungen	54
III. Eigentümerseitige Kündigungen	54
1. Außerordentliche Kündigungen	54
2. Ordentliche Kündigungen	54
a) Ungenutztes Grundstück	54
b) Garagengrundstück	55
c) Unbebautes Grundstück	55
d) Vertragswidrig bebautes Grundstück	55
e) Vertragsgemäß vom Nutzer errichtetes Bauwerk	56
IV. Sonderfälle	56
1. Kündigung bei Tod des Nutzers	56
2. Nutzerkündigung nach Entgelterhöhung	57
3. Vertragsbeendigung bei Verweigerung der Unterverpachtung	57
4. Kündigung übergroßer Teilflächen	58
<b>4. Teil – Entschädigungen für Baulichkeiten und Anpflanzungen</b>	<b>59</b>
I. Begriffserläuterungen bei Entschädigung von Baulichkeiten und sonstigen baulichen Anlagen	59
1. Entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtete Baulichkeiten	59
2. Zeitwertentschädigung, § 12 Abs. 2	60
3. Allgemeiner Bereicherungsausgleich bei Schwarzbauten, § 12 Abs. 1 Satz 2	60
4. Verkehrswerterhöhung des Grundstückes, § 12 Abs. 3	61
5. Andere werterhöhende Investitionsmaßnahmen, § 12 Abs. 5	62
6. Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile, § 14	63
7. Entschädigung für Anpflanzungen, § 27	65
II. Nutzerkündigungen (Baulichkeiten)	67
1. Außerordentliche Kündigung	67
2. Ordentliche Kündigung	68
III. Eigentümerseitige Kündigungen (Baulichkeiten)	68
1. Außerordentliche Kündigung	68
2. Ordentliche Kündigung	68
a) Eigentümer kündigt ungenutztes Grundstück	68
aa) Zeitwertentschädigung bis 31. Dezember 2001	68
bb) Verkehrswertentschädigung	69
cc) Sonstige werterhöhende Maßnahmen	69
dd) Kein Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile	69
b) Eigentümer kündigt Garagengrundstück	69
aa) Zeitwertentschädigung bis 31. Dezember 2007	69
bb) Verkehrswertentschädigung	69
cc) Sonstige werterhöhende Maßnahmen	70
dd) Kein Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile	70
c) Eigentümer kündigt unbebautes Grundstück	70
aa) Zeitwertentschädigung	70
bb) Verkehrswertentschädigung	70
cc) Sonstige werterhöhende Maßnahmen	70
dd) Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile	71

d) Eigentümer kündigt vertragswidrig bebautes Grundstück	71
e) Eigentümer kündigt vertragsgemäß vom Nutzer bis 16. Juni 1994 bebautes Grundstück	71
aa) Zeitwertentschädigung bei Kündigung bis 31. Dezember 2022	71
bb) Verkehrswertentschädigung	71
cc) Sonstige werterhöhende Maßnahmen	71
dd) Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile	72
f) Eigentümer kündigt übergroße Teilfläche	72
aa) Zeitwertentschädigung bis 30. Juni 2008	72
bb) Verkehrswertentschädigung	72
cc) Sonstige werterhöhende Maßnahmen	72
dd) Ausgleich sonstiger Vermögensnachteile	72
IV. Begriffserläuterungen für Entschädigung von Anpflanzungen	73
1. Zeitwertentschädigung für vom Nutzer bis Ablauf des 31. Dezember 1994 vorgenommene Anpflanzungen	74
2. Verkehrswertentschädigung nach Ablauf der jeweiligen Investitionsschutzfrist	75
3. Wegnahmerecht des Nutzers	75
V. Nutzerkündigungen (Anpflanzungen)	75
1. Außerordentliche Kündigung	75
2. Ordentliche Kündigung	75
VI. Eigentümerseitige Kündigungen (Anpflanzungen)	76
1. Außerordentliche Kündigung	76
2. Ordentliche Kündigung	76
a) Eigentümer kündigt ungenutztes Grundstück	76
aa) Zeitwertentschädigung	76
bb) Verkehrswertentschädigung	76
b) Eigentümer kündigt Garagengrundstück	76
aa) Zeitwertentschädigung bis 31. Dezember 2007	76
bb) Verkehrswertentschädigung	76
c) Eigentümer kündigt unbebautes Grundstück	76
aa) Zeitwertentschädigung bis 31. Dezember 2009	76
bb) Verkehrswertentschädigung	77
d) Eigentümer kündigt vertragswidrig bebautes Grundstück	77
e) Eigentümer kündigt vertragsgemäß vom Nutzer bis 16. Juni 1994 bebautes Grundstück	77
aa) Zeitwertentschädigung bis 31. Dezember 2022	77
bb) Verkehrswertentschädigung	77
f) Eigentümer kündigt übergroße Teilfläche	77
aa) Zeitwertentschädigung bis 30. Juni 2008	77
bb) Verkehrswertentschädigung	78
VII. Verjährung der Entschädigungsansprüche	78

<b>2. Kapitel – Vermögensgesetz</b>	80
<b>Bundesverfassungsurteil vom 23. November 1999 zur Stichtagsregelung</b>	80
I. Einführung	80
II. Nicht betroffene Rechtsverhältnisse	81
1. Komplettierungskäufe	81
2. Rückausnahmetatbestände des § 4 Abs. 2 Satz 2 lit. a bis c	83
a) Schriftliche Beantragung oder sonstige aktenkundige Anbahnung des Erwerbsgeschäftes - § 4 Abs. 2 Satz 2 lit. a VermG	83
b) Erwerb volkseigener Gebäude für Gewerbe Zwecke - § 4 Abs. 2 Satz 2 lit. b VermG	84
c) Im wesentlichen Umfang werterhöhende oder substanzerhaltende Investitionen - § 4 Abs. 2 Satz 2 lit. c VermG	85
III. Betroffene Rechtsverhältnisse	86
IV. Auswirkungen des Bundesverfassungsurteils	
- keine Besserstellung der Alteigentümer	87
1. Auswirkungen für die betroffenen Käufer	87
2. Auswirkungen für die Alteigentümer	88
<b>3. Kapitel – Sachenrechtsbereinigungsgesetz</b>	89
<b>1. Teil – Steckengebliebene Kaufverträge in der Sachenrechtsbereinigung</b>	89
I. Vorbemerkung	89
II. Vor-Wende-Kaufverträge (bis 18. Oktober 1989) § 121 Abs. 1 Satz 1	90
III. Nach-Wende-Kaufverträge (ab 19. Oktober 1989)	91
1. Rückausnahmekaufverträge - § 121 Abs. 1 Satz 3	91
a) Anbahnung des Kaufvertrages vor dem 18. Oktober 1989 - § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. a	91
b) Verkauf volkseigener Gebäude für Gewerbe Zwecke - § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. b	92
c) Wesentliche wert- oder substanzerhaltende Investitionen des Nutzers - § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. c	93
2. Vertragliche Eigenheimnutzungen - § 121 Abs. 2	95
IV. Sonderproblem „Abschluß eines wirksamen Kaufvertrages“	97
1. Vorbemerkung	97
2. Genehmigung nach der GVVO-77	98
3. Genehmigungspflicht nach dem DDR-KommVerfG?	100
4. Keine sonstige Nichtigkeit des notariellen Kaufvertrages	101
a) Keine Nichtigkeit bei Verstoß gegen den 1. Staatsvertrag i.V.m. dem Ministerratsbeschluß vom 15. August 1990	102
b) Keine Nichtigkeit wegen fehlender Kaufpreisanpassungsklausel	102
c) Keine Nichtigkeit bei Verkäufen an Private nach Inkrafttreten des Treuhandgesetzes	103
d) Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen das DDR-Gesetz über die Haushaltsordnung (DDR-HOG)	103
e) Nichtigkeit bei beurkundeter Rückkaufklausel	104
f) Sittenwidrige Verkäufe unter dem Verkehrswert	105

V. Anspruchsberechtigung nur des Nutzers, der die Voraussetzungen des § 121 in seiner Person erfüllt	106
VI. Zeitlich gestreckte Erwerbe von Eigenheim und Grundstück	108

## **2. Teil – Eigenheim- oder wohnungtaugliche Bebauungen**

<b>nach § 5 SachRBerG</b>	109
I. Gebäudeeigentumserwerb nach DDR-Recht - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	109
II. Nutzungsrechtsverleihung für volkseigene Eigenheimgrundstücke - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	110
III. Eigenheim- oder wohnungtaugliche Bebauungen mit Billigung staatlicher Stellen - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. a bis h	110
1. Hauswirtschaftsgebäude - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. a	110
2. Eigenheimerwerbe von einem Betrieb oder einer Produktionsgenossenschaft - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. b	111
3. Originäre Eigenheimbebauung aufgrund eines Überlassungsvertrages - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. c	112
4. Eigenheimbebauung - auf von einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft an Gemeinden oder andere staatliche Stellen überlassenen Flächen - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. d	113
5. Unechte Datschen - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. e	113
a) Vertrag zur Erholung oder Freizeitgestaltung	114
b) Wohnhaustaugliche Gebäudeerrichtung	114
c) Öffentlich-rechtliche Genehmigung der Bauwerkerrichtung	115
d) Billigung der vertragswidrigen Nutzung durch den Überlassenden	116
e) Kein Widerspruch des Überlassenden gegen die vertragswidrige Nutzung	116
f) Nutzungsartänderung bis 3. Oktober 1990	117
g) Dauernde Lebensmittelpunktsbegründung	117
h) Sonderproblem: Ehegatten	117
6. Eigenheimerrichtung aufgrund von Bodennutzungsscheinen - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. f	118
7. Eigenheimerrichtungen aufgrund besonderer Zustimmung - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. g	119
8. Errichtung oder Zuweisung von Wohn- und Stallgebäuden aus der Bodenreform - § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. h	119
9. Sonderprobleme	120
a) Bebauungen innerhalb von Kleingartenanlagen	120
b) Keine analoge Anwendung vergleichbarer Bebauung aufgrund von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen	121

## **3. Teil – Bebauungen nach § 12**

I. Neubaugleiche Rekonstruktionsmaßnahmen oder Nutzungsartänderungen - § 12 Abs. 1	122
1. Neubaugleiche Rekonstruktionsmaßnahmen - § 12 Abs. 1 Nr. 1	122
2. Neubaugleiche Nutzungsartänderung - § 12 Abs. 1 Nr. 2	123
II. Einbeziehung von Überlassungsverträgen in das SachRBerG bei Flächenerweiterungen oder wesentlichen Investitionen an	

vorhandenen Baulichkeiten - § 12 Abs. 2	123
1. Flächenerweiterung - § 12 Abs. 2 Nr. 1	124
2. Wesentliche Investitionen am vorhandenen Gebäude - § 12 Abs. 2 Nr. 2	126
a) Nachgewiesene und pauschale Nutzerinvestitionen bis 3. Oktober 1990	127
b) Notwendige Verwendungen vom 3. Oktober 1990 bis 20. Juli 1993	128
c) Berechnungsbeispiele zur Ermittlung eines Anspruchs nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBERG) durch einen Überlassungsnehmer (§ 12 Abs. 2)	128
<b>4. Teil – Umfang und Reichweite der über das „Nachzeichnungsprinzip“ einbezogenen Rechtsverhältnisse</b>	135
<b>4. Kapitel – Ausschlußfristen für Grundstücksrechte im Beitrittsgebiet zum 1. Januar 2001 - Änderungen durch das 2. Eigentumsfristengesetz</b>	138
I. Vorbemerkung	138
II. Ansprüche nach dem SachRBERG	139
1. Ausschluß sachenrechtlicher Ansprüche des Nutzers	139
2. Gutgläubiger Hinwegerwerb von Miteigentumsrechten i.S.v. § 459 ZGB	139
3. Gutgläubiger Hinwegerwerb von Nutzeransprüchen auf Bestellung von Dienstbarkeiten - § 116 SachRBERG	140
4. Erlöschen sachenrechtlicher Ansprüche in der Zwangsversteigerung	140
III. Schutz des Gebäudeeigentums und dinglicher Nutzungsrechte bis 31. Dezember 2000	141
IV. Mitbenutzungsrechte i.S.d. ZGB	142
V. Sonstige Rechte	143
1. Sonstige Mitbenutzungsrechte	143
2. Untergang von Nutzerrechten an Beregnungs-, Bewässerungs- oder Entwässerungsanlagen (Meliorationsanlagen)	143
3. Verjährung von Eigentümeransprüchen zur Aufhebung unredlich erworbener dinglicher Nutzungsrechte	143
VI. Nicht mehr durch das 2. Eigentumsfristengesetz verlängerte Verjährungen	144
1. Verjährung von Rückauffassungsansprüchen über früheres Bodenreformland	144
2. Beginn der Geltendmachung des Ankaufs von Restflächen nach dem SachRBERG	144

## **Anhang A**

BVerfG - Beschluß vom 14. Juli 1999 zum Datschenrecht	145
Pressemitteilung des BVerfG Nr. 119/99 vom 16. November 1999	159
Pressemitteilung des BVerfG Nr. 120/99 vom 17. November 1999	164

## **Anhang B**

BVerfG - Urteil vom 23. November 1999 zur Stichtagsregelung im VermG	169
Pressemitteilung des BVerfG Nr. 123/99 vom 23. November 1999	180
Presseerklärung des Bundesamtes für offene Vermögensfragen vom 6. Dezember 1999	183

## **Anhang C**

Schuldrechtsanpassungsgesetz (Wortlaut)	185
Erholungsnutzungsrechtsgesetz (Wortlaut)	203
Anpflanzungseigentumsgesetz (Wortlaut)	205
Meliorationsanlagen (Wortlaut)	207
Sachenrechtsbereinigungsgesetz (Wortlaut)	212
Sachenrechts-Durchführungsverordnung (Wortlaut)	271
Bundesklingartengesetz (Auszug)	278
Bundesklingartenänderungsgesetz (Wortlaut)	282
Nutzungsentgeltverordnung (Wortlaut)	283
Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch der DDR (Auszug)	286
Zivilgesetzbuch der DDR (Auszug)	287
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Auszug)	299
Grundbuchbereinigungsgesetz (Wortlaut)	324
Vermögensgesetz (Auszug)	334

## **Anhang D**

Diskussionsteilentwurf zu Schuldrechtsanpassung und Nutzungsentgeltverordnung (Stand: 13. Juli 1999)	347
Bericht über die Wirkungen der Nutzungsentgeltverordnung sowie zu notwendigen Änderungen (BT-Drs. 14/1479)	349

## **Anhang E**

Richtlinie des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. für die Bewertung von Anpflanzungen, Gartenlauben, Garteneinrichtungen und sonstigen Anlagen in Kleingärten bei Kündigungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes	352
--	-----

## **Anhang F**

Beispiele für die Ermittlung der Zeitwertentschädigung nach § 12 Abs. 2 SchRAnpG	362
--	-----