

Antrag

der BVB / FREIE WÄHLER Fraktion

Klarheit für Garagen-Pächter schaffen - Pachtrecht reformieren!

In der Zeit des Bestehens der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) wurde eine Vielzahl an Grundstücken von Pächtern bewirtschaftet und bebaut.

Möglich machte dies die Besonderheit des DDR-Rechts, die es erlaubte, auf fremden Grundstücken Gebäude zu errichten und gleichwohl Eigentümer zu bleiben. Anders als in der Bundesrepublik konnte das Eigentum am Grundstück und den darauf stehenden Gebäuden auseinanderfallen.

Die Überführung dieser Gesetzessystematik in Bundesrecht ist nunmehr abgeschlossen, einige Detailfragen sind jedoch nach wie vor ungeklärt.

Der Landtag stellt fest:

Die Situation der Pächter von sogenannten DDR-Garagen ist nach dem Auslaufen der Fristen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unbefriedigend. Seit dem 03.10.2022 verlieren die Pächter bei einer Beendigung des Pachtvertrags automatisch das Eigentum an den von ihnen errichteten Garagen an die Eigentümer des Grundstückes, auf denen sich die jeweilige Garage befindet.

Bei einem Vertragsablauf bis zum 31.12.2022 war zudem die Kostenfrage bei einem Abriss des Gebäudes innerhalb eines Jahres nach Kündigung dahingehend geregelt, dass diese hälftig zu teilen waren.

Künftig bestehen hinsichtlich der Frage der Kostentragung bei einem Abriss der Garagen erhebliche rechtliche Unsicherheiten, was die Nutzer und die Eigentümer des Landes in unnötige rechtliche Auseinandersetzungen treiben könnte.

Der Landtag möge beschließen:

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich im Bundesrat dafür einzusetzen, dass Zivilrecht um Regelungen zu ergänzen, die

1. bei Pachtverträgen über Grundstücke, auf die das Schuldrechtsanpassungsgesetz Anwendung findet bzw. fand, eine Beteiligung der Pächter an den Abrisskosten nach einer Beendigung des Vertrags ausschließen und
2. den Zeitpunkt für eine Bestimmung des vertragsgemäßen Zustandes des Pachtobjekts auf den Zeitpunkt des Auslaufens aller Übergangsfristen - konkret den 31.12.2022 - festzulegen.

Begründung:

Da in der DDR volkseigene Grundstücke grundsätzlich nicht verkauft wurden und eine Vielzahl von Grundeigentümern nicht in der DDR wohnte, wurde die Errichtung von Gebäuden zu Wohn- und Nichtwohnzwecken auf fremdem Grund zur Regel.

Einzig legitimiert durch einen Pachtvertrag wurden von den Pächtern zum Beispiel größere Garagenkomplexe als Gemeinschaftsanlagen errichtet. Diese Anlagen entwickelten sich - zumeist in kurzer Distanz zu größeren Wohnsiedlungen oder Wohngebieten - zu sozialen Treffpunkten und zum Zentrum der Freizeitbetätigung.

Mit dem Beitritt zum Bundesgebiet trat das Zivilgesetzbuch der DDR außer Kraft und die Nutzungsverträge für die Gebäude auf fremdem Grund mussten in Bundesrecht überführt werden. Dies erfolgte für Pacht- und Mietverhältnisse für nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden durch das sogenannte Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) mit entsprechenden Übergangsregelungen im Einführungsgesetz zum BGB (EG-BGB).

Hierfür wurden mehrere Übergangszeiträume gebildet. Zunächst gab es gemäß § 7 SchuldRAnpG einen sehr umfassenden Kündigungsschutz für die Pächter, der zuletzt bis zum 03.10.2015 verlängert wurde. In einem weiteren Übergangszeitraum bis zum 03.10.2022 führte eine ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu einer Entschädigungspflicht für die Aufbauten und Anpflanzungen.

Für den kurzen Zeitraum vom 03.10.2022 bis zum 31.12.2022 wurde auch die bereits vorgenannte Regelung zur hälftigen Kostenteilung für Abrisskosten getroffen.

Seitdem ist keine substantielle Übergangsregelung mehr in Kraft. Eine Anschlussregelung für die Kostentragung bei Kündigung nach dem 31.12.2022 fehlt.

Es verbleibt lediglich die Regelung, dass mit Ablauf des Pachtvertrags das Eigentum an den mit eigenen Mitteln errichteten Gebäuden auf den Grundstückseigentümer übergeht. Eine umfassende Anwendbarkeit des deutschen Pachtrechts ist nicht sachgerecht und kann die Regelungslücke auch nicht schließen.

Rechtlich gesehen wird der Eigentümer des Grundstückes per Gesetz mit Ablauf des Pachtvertrags auch Eigentümer des Gebäudes, somit gehen mit Rückgabe des Grundstückes auch alle Rechte und Pflichten bezüglich des Aufbaus auf den Grundstückseigentümer über. Eine Verpflichtung eines vertragstreuen handelnden Dritten, die Kosten eines Eigentümers für den einzig in seiner Entscheidung stehenden Abriss zu tragen, ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch fremd. Trotzdem wird die aktuell unsichere Rechtslage von vielen Gemeinden so interpretiert, dass die Kosten für einen Abriss nunmehr durch die Pächter komplett zu tragen sind.

Die fehlende klare Regelung führt somit zu einer erheblichen Unsicherheit bei Pächtern und Verpächtern. Aufgrund der in sehr großer Anzahl noch existierenden Vertragsverhältnisse droht eine Flut von Prozessen die Gerichte, aber auch die betroffenen Eigentümer und Pächter, erheblich zu belasten.

Es ist daher angezeigt, das bundesdeutsche Zivilrecht dahingehend zu präzisieren, dass nach Ablauf aller Fristen für Pachtverhältnisse, auf die zum Zeitpunkt des 31.12.2022 das SchuldRAnpG anwendbar war, die Kosten eines Abrisses dem neuen Eigentümer zur Last fallen.

Dies ist auch sachgerecht, da dieser ohne eigene Leistung einen vermietbaren Gegenstand zu Eigentum erhält und es in seiner Macht steht, das Objekt weiter zu verwerten oder zu beseitigen.

Der Pächter ist einzig dazu verpflichtet, das Mietobjekt zu beräumen und in vertragsgerechtem Zustand zurückzugeben. Dies entspricht auch den Grundpflichten des bundesdeutschen Pachtrechts.

Schwierig in dieser Frage ist jedoch, welcher Zeitpunkt für die Bestimmung des vertragsgerechten Zustands maßgeblich ist.

Grundsätzlich ist der Zustand bei Vertragsbeginn als der vertragsgemäße Zustand definiert. Auch diese Frage bedarf einer Klärung, denn die Natur des die Nutzung erlaubenden Pachtvertrags hat sich während seiner Laufzeit mehrfach geändert. Während die Errichtung des Gebäudes auf fremdem Grund zu DDR-Zeiten mit der berechtigten Erwartung des Pächters einherging, über das Gebäude zu verfügen und selbiges auch verkaufen zu können, ging jeglicher Anspruch auf eine Entschädigung oder auch die freie Verfügung über das Gebäude mit dem 31.12.2022 verloren.

Daher ist es sachgerecht und für beide Parteien planbar, den Zeitpunkt für eine Definition des vertragsgerechten Zustands auf eben diesen 31.12.2022 zu legen. Der Pächter ist damit verpflichtet, den Zustand der am Stichtag vorlag, zu erhalten. Er ist aber nicht verpflichtet, einen früheren Zustand wiederherzustellen.