

ANTRAG

der Fraktion der Linkspartei.PDS

Auslaufende Investitionsschutzfrist für Eigentumsgaragen auf fremden Grund

Der Landtag möge beschließen:

1. Angesichts des unmittelbar bevorstehenden Auslaufens der Investitionsschutzfrist für Eigentumsgaragen, die bis zum 02.10.1990 nach DDR-Recht rechtmäßig auf fremden Grund und Boden errichtet worden sind, wird die Landesregierung aufgefordert, unverzüglich im Bundesrat eine Gesetzesinitiative zur Änderung des Gesetzes zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet i. d. F. vom 21.09.1994, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002 - SchuldRAnpG - einzubringen.

Ziel der Gesetzesänderung ist, einen fairen und gerechten Interessenausgleich zwischen Garageneigentümern und Grundeigentümern herzustellen.

Mit der Gesetzesinitiative des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll sichergestellt werden, dass die nach dem ZGB der DDR berechtigten Eigentümer von Garagen vor der Gefahr geschützt werden, de facto enteignet zu werden.

Ferner soll vor allem die ab 01.01.2007 gesetzlich vorgesehene Verschlechterung der Rechtsposition von Garageneigentümern nicht eintreten, wonach eine wertausgleichende Entschädigung für den Fall des Vertragsendes nicht mehr vorgesehen ist.

In diesem Sinne ist § 12 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580) wie folgt zu ändern:

- a) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses für entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtete Bauwerke, Grundstückseinrichtungen sowie Anpflanzungen eine Entschädigung nach dem Zeitwert im Zeitpunkt der Rückgabe zu leisten.
- b) Die Investitionsschutzfrist ist bis 31.12.2022 zu verlängern.

-
2. Der Landtag empfiehlt den Städten und Gemeinden, für einen fairen und gerechten Interessenausgleich mit Garageneigentümern einvernehmliche und am Einzelfall orientierte Regelungen herbeizuführen:
- a) Durch entsprechende selbstbindende Beschlüsse sollte klargestellt werden, wie die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde nach dem 01.01.2007 vorzugehen gedenkt.
 - b) Abgabe von Erklärungen gegenüber den Garageneigentümern, die bestehenden Nutzungsverträge auch nach Ablauf der Investitionsschutzfrist zu respektieren und Kündigungen in der Regel zu unterlassen.
 - c) Gewährung einer sich am aktuellen Verkehrswert der Baulichkeit orientierenden Entschädigung, wenn der Nutzungsvertrag aus Gründen öffentlichen Bedarfs (z. B. Straßenbau, Investition für Wohnbebauung) gekündigt wird bzw. entsprechende Planungen vorliegen. In diesen Fällen wird auf die Erstattung von Abrisskosten verzichtet.
 - d) Einräumung von Vorkaufsrechten, sofern die Grundstücke planungsrechtlich für eine dauerhafte Nutzung als Garagen vorgesehen sind.
 - e) Abgabe von Erklärungen, dass das Auslaufen der Investitionsschutzfrist in keinem Fall Anlass für eine Erhöhung des Nutzungsentgeltes ist.
3. Sofern private Garagen rechtmäßig auf landeseigenen Grundstücken errichtet wurden, erwartet der Landtag von der Landesregierung, dass sie die Investitionsschutzfrist bis 31.12.2022 verlängert und bis zu diesem Zeitraum fristgemäße Kündigungen unterlässt. Für den Fall unvermeidbarer Kündigungen aus dringenden Gründen des Wohls des Landes ist den Garageneigentümern eine zumindest am Zeitwert orientierte Entschädigung zu gewähren.

Prof. Dr. Wolfgang Methling und Fraktion

Begründung:

Nachdem bereits per 31. Dezember 1999 der besondere Kündigungsschutz für nach DDR-Rechtsvorschriften errichtete Garagen gem. § 23 Abs. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) erloschen ist, läuft nunmehr zum 31. Dezember 2006 gemäß § 12 des SchuldRAnpG auch der Investitionsschutz aus. Damit fällt bei Kündigung des Nutzungsvertrages das Garageneigentum an den Eigentümer des Grund und Bodens. Der Garageneigentümer kann entweder das „Bauwerk“ Garage entfernen oder muss - falls die Garage ein Jahr nach Besitzübergang abgerissen wird - hälftig die Abrisskosten zahlen.

Eine Entschädigung des Eigentümers des Bauwerkes ist ab 1.1.2007 ausgeschlossen.

Dies würde auch in Mecklenburg-Vorpommern bedeuten, dass Tausende Garageneigentümer ab 01.01.2007 de facto jederzeit enteignet werden können.

Diese geschaffene Rechtslage erfordert dringend einen Ausgleich, um im Sinne von Artikel 14 des Grundgesetzes die Rechtspositionen zwischen den Beteiligten fair und gerecht zu regeln und insbesondere die entschädigungslose Enteignung der Garageneigentümer auszuschließen. Dazu ist grundsätzlich die Änderung des SchuldRAnpG geeignet, indem der Investitionsschutz verlängert wird und zugleich für den Fall der Kündigung eine für beide Seiten - Garageneigentümer und Grundeigentümer - zumutbare und interessenwahrende Entschädigungsregelung festgelegt wird.

Da etwa 80 % des zu DDR-Zeit errichteten Garagenbestandes auf kommunalem Grund und Boden stehen, haben die Städte und Gemeinden eine besondere Verantwortung für friedensstiftende einvernehmliche Lösungen.

Auf dem Wege selbstbindender Beschlüsse und Entscheidungen sollten ungerechtfertigte Nachteile für die Garageneigentümer ausgeschlossen und unbegründeten Begehrlichkeiten für die Veräußerung, anderweitige Nutzung oder die Erhöhung der Pachten nicht nachgegeben werden.

Sofern kein sachlicher Grund für die Kündigung oder den Abriss besteht (z. B. planerische Gesichtspunkte, Investitionsbedarf für Straßenbau und Wohnungsbau, Verwilderung und Verwahrlosung der Garagen bzw. der Garagenanlage), sollte der bisherige Zustand - die unbefristete Nutzung - weiter gelten. Ferner sollte der ablaufende Investitionsschutz nicht zum Anlass genommen werden, um die Pacht jährlich unangemessen zu erhöhen.

Vielerorts sind entsprechende einvernehmliche Regelungen, darunter auch über Entschädigung und Kostentragung bereits getroffen.

Es ist darum auch Anliegen und ausdrücklicher Wille des Landtages, dass die Städte und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern die bestehenden Spielräume nutzen, um drohende Nachteile für Garageneigentümer möglichst auszuschließen bzw. so gering wie nur möglich zu halten.

Die Selbstbindung der Landesregierung, soweit landeseigene Grundstücke betroffen sind, soll das ausdrückliche Interesse des Landes ausdrücken, nach DDR-Recht berechnete Eigentümer zu schützen und den Rechtsfrieden zu stärken. Sie soll schließlich die Städte und Gemeinden ermuntern, ihrerseits einvernehmliche, Streitvermeidende Regelungen zu treffen.