

Problematik Garagenpachtverträge

Die Rechtslage in der DDR

Nach ZGB-DDR, § 296, Abs. 1, konnten auf gepachteten Grundstücken Garagen errichtet werden, die im Eigentum des Pächters standen (Auseinanderfallen Eigentum Garage und Eigentum Grundstück).

Die Rechtslage in der Bundesrepublik

Nach BGB, § 94, Abs. 1, sind Gebäude wesentliche Bestandteile eines Grundstückes und daher kann das Eigentum am Gebäude und am Grundstück nicht auseinanderfallen

Das rechtliche Problem

Seit der Wiedervereinigung 1990 gilt das BGB auch auf dem Gebiet der ehemaligen DDR. Der Besitzer eines Grundstücks war damit rechtlich auch der Besitzer aller damit fest verbundenen Dinge.

Das ist die Konsequenz

Bei Wegfall des ursprünglichen Nutzungsvertrages fällt das Eigentum an der Garage kraft Gesetzes an den Grundstückseigentümer und mögliche Rechte Dritter erlöschen (§ 11 SchuldRAnpG).

Die aktuelle Situation

Aufgrund der anstehenden bundesweiten Grundsteuerreform sowie der Umsatzsteuerreform kann die Stadt Bautzen den Verkäufen von Garagen auf ihren Grundstücken nicht mehr zustimmen.

Die rechtliche Zwischenlösung

Das so genannte Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) ermöglichte zunächst die Beibehaltung der getrennten Eigentumsverhältnisse. Voraussetzung war die weitere Gültigkeit des ursprünglichen Nutzungsvertrages.

Das Angebot der Stadt Bautzen

Die Stadt wird mit allen Garagenvereinen sprechen. Das Ziel: alle bisherigen Garagennutzer und potentiellen Käufer können mit der Stadt einen Mietvertrag über die betreffende Garage abschließen. Damit bleibt die Garagennutzung weiterhin möglich. Ein genauer Zeitplan dazu wird gerade erarbeitet.