

Es gilt das gesprochene Wort

Landtag Mecklenburg-Vorpommern
Fraktion der Linkspartei.PDS

06./07. Dezember 2006

MdL Peter Ritter

TOP 5

Auslaufende Investitionsschutzfrist für Eigentumsgaragen auf fremdem Grund

Drs.5/75

Einbringung

Frau Präsidentin,
meine Damen und Herren,

per 31. Dezember 2006 läuft bekanntlich- *ich gehe jedenfalls davon aus, dass alle es wissen* - die Investitionsschutzfrist für private Ost-Eigentumsgaragen ab, soweit diese bis zum 2. Oktober 1990 nach DDR-Recht auf fremden Grund und Boden errichtet worden sind. Man muss deshalb bewusst von Ost-Garagen-Eigentum sprechen, weil das Schuldrechtsanpassungsgesetz bis heute bereits in seiner Überschrift hochtrabend sagt, bei der Schuldrechtsanpassung gehe es um das „Beitrittsgebiet“. In der Tat wurden und werden in diesem Gebiet die Eigentumsverhältnisse dem herrschendem bundesdeutschen Standard angepasst.

Wahr ist allerdings, dass das Auslaufen der Investitionsschutzfrist im Prinzip nur am Ende eines langjährigen Prozesses der Überwältigung der DDR-Eigentumsordnung steht. Sie ist vorerst das letzte Glied einer Kette von vielfältiger massenhafter *Beseitigung von persönlichem Eigentum*. Das ist der reale Tatbestand. Das Auslaufen der Investitionsschutzfrist mag zwar im Umfang und in der Qualität nicht so gravierend und einschneidend sein wie beispielsweise die Enteignung rechtmäßiger Erben von Bodenreformland oder auch die Restitution alter Grundeigentümer nach dem Grundsatz „Eigentum vor Entschädigungen“. Denn in deren Ergebnis sind bekanntlich massenweise DDR-Eigentümer und Nutzer – gelinde gesagt – aus ihrem Besitz und Eigentum verdrängt worden.

Was also unter den harmlos klingenden Namen „Sachenrechtsbereinigung“ und „Schuldrechtsanpassung“ im Beitrittsgebiet – wozu bekanntlich auch wir in Mecklenburg-Vorpommern gehören – war, ist und bleibt massenhafte Enteignung von DDR-Eigentümern, und zwar tausender kleiner Leute.

Wir wollen die Sache richtig beim Namen nennen, meine Damen und Herren.

Nunmehr soll ab 1. Januar des folgenden Jahres sogar gelten, dass der Garageneigentümer für den Fall der Kündigung des Nutzungsvertrages durch den Grundeigentümer verpflichtet wird, die Garage abzureißen oder einen Abriss zu dulden, und zwar grundsätzlich unter Begleichung der hälftigen Kosten.

Er kann sich ferner kaum gegen eine Erhöhung der Pacht wehren und hat auch schlechte juristische Karten, Schadenersatz zu erlangen, wenn der Grundeigentümer beispielsweise die Garage anderweitig verwertet.

Der Garageneigentümer, der die Garage früher meist mit eigener Hände Arbeit und nicht so leicht zu beschaffendem Baumaterial errichtet hat, steht bei der Kündigung ohne Entschädigung da.

Das heißt, hineingesteckte Arbeit, das hineingesteckte Geld und auch Mühe und Anstrengungen zu Unterhaltung sowie Pflege sind nach der eintretenden Rechtslage ab 1.1.2007 nichts mehr wert, werden bewusst entwertet.

Tatsache ist, dass der Grundeigentümer ohne jegliche Begründung den Garageneigentümer schlicht und einfach vertreiben kann.

Rechtspositionen, die einst sogar durch den Einigungsvertrag abgesichert schienen, sind inzwischen null und nichtig.

Dies alles – die nachträgliche Entwertung von Arbeit, Geld und Unterhaltungsleistungen ist eben Enteignung, nichts anderes.

Beiläufig gesagt, wird übrigens dasselbe ab 2023 für Erholungsgrundstücke, für so genannte Datschen gelten, die dann ebenfalls entschädigungslos an den Grundeigentümer fallen.

Damit wären dann wohl alle DDR-Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, die nach dem ZGB begründet worden waren, aus der Welt geschafft, rechtlich abgewickelt und begraben.

Was die höchstrichterliche Rechtsprechung, speziell den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Garageneigentum aus dem Jahre 1999 betrifft, reibt man sich verwundert die Augen, wenn behauptet wird, dass nunmehr ein vernünftiger Ausgleich zwischen den Interessen der Grundeigentümer erzielt sei, wenn letztere ihr Eigentum verlieren, und zwar entschädigungslos. Dass so etwas richtig und gerechtfertigt ist, daran mag man denn doch sehr zweifeln.

Wir jedenfalls tun das.

Meine Damen und Herren,

die naheliegendste und konsequenteste Lösung wäre natürlich, wenn die Landesregierung – möglicherweise gemeinsam mit den anderen ostdeutschen Landesregierungen – im Sinne von Artikel 44 des Einigungsvertrages rechtswährend geworden wäre oder tätig würde.

Das ist aber leider in den verflissenen 16 Jahren seit der Einheit nicht geschehen und war leider auch in der Zeit unserer Beteiligung an der Landesregierung nicht machbar. Jeder weiß das und weiß auch, warum das so war. Ich habe darum keine Illusion, *aber die Hoffnung*, dass das etwa im Interesse der Garageneigentümer heute geschehen könnte.

Aber unserem Antrag sowie seiner Begründung ist zu entnehmen, in welchen Richtungen praktikable Lösungen gefunden werden könnten:

Erstens, mittels einer Bundesratsinitiative sollte die Landesregierung eine Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auf den Weg bringen, die darauf abzielt, den auslaufenden Investitionsschutz bis Ende 2022 fortzusetzen. Warum gerade dieses Enddatum zweckmäßig ist, hatte ich bereits gesagt.

Und natürlich ist es das Mindeste, was im Interesse eines sozialverträglichen und gerechten Ausgleichs zu verlangen ist, eine Entschädigungsregelung vorzusehen, und zwar mindestens auf den Zeitwert bezogen.

Zweitens sollten die Kommunen ausdrücklich ermuntert und aufgefordert werden, die bestehenden, meist unbefristeten Nutzungsverträge im Regelfall fortzuführen und vor allem

keine Kündigungen auszusprechen, mit dem Ziel, den Grund und Boden, auf dem die Garage steht, zu vermarkten.

Sicherlich gibt es in den Kommunen im Einzelnen vielfältige Lösungsmöglichkeiten. Mit unserem Antrag wollen wir die Städte und Kommunen, aber auch die privaten Eigentümer dazu aufrufen, friedensstiftende und möglichst einvernehmliche Lösungen herbeizuführen.

Vor allem aber sollen sie rechtliche Klarheit schaffen, indem sie sagen, was sie mit den Grundstücken vorhaben. Es gibt schließlich meist bei gutem Willen Möglichkeiten, für den weiteren Bestand der Garagen zu sorgen.

Und auch selbstbindende Beschlüsse der Kommunalvertretungen im Sinne einer Bestandsgarantie bzw. einer langfristigen Nutzung sind angebracht. Zu den Möglichkeiten, die ins Auge gefasst werden können, zählen selbstverständlich auch der Verkauf des Grund und Bodens an die Garageneigentümer, vor allem an Vereine der Garageneigentümer, ferner Erbpachtregelungen und insbesondere auch die Vereinbarung einer sachgerechten Entschädigung für den Fall einer unausweichlichen Kündigung, wenn beispielsweise eine beschlossene Planung vorliegt. Woanders wird man vielleicht einen Tausch und Umzug vereinbaren können. Kurzum, es gibt örtlich bei gutem Willen vielfältige Lösungsmöglichkeiten.

Schließlich sollte, **drittens**, das Land mit gutem Beispiel vorangehen und Garageneigentümer, die auf landeseigenem Grund und Boden ihre Laube errichtet haben, fair und verantwortungsbewusst behandeln. Und das bedeutet zumindest die Respektierung der Nutzungsverträge, den Verzicht auf Kündigungen, wenn kein dringendes Bedürfnis dazu besteht und letztlich auch die Gewährung einer gerechten Entschädigung, falls aus dringenden Gründen gekündigt werden muss.

Meine Damen und Herren,

bekanntlich hat die Bundestagsfraktion meiner Partei nach einer Reihe früherer Anträge zum Schuldrechtsanpassungsgesetz kürzlich erneut einen Gesetzesantrag in den Bundestag eingebracht, um wenigstens das Problem der Entschädigung bei Kündigungen einigermaßen vernünftig zu regeln.

Sicherlich kam das Ergebnis der namentlichen Abstimmung im November – die eiskalte, geschlossene Ablehnung durch alle anderen Fraktionen - nicht sonderlich überraschend.

Ich möchte hier nur feststellen, dass auch die Abgeordneten der CDU und SPD aus unserem Bundesland, darunter Herr Adam (CDU) und selbstverständlich auch Herr Rehberg (CDU), die Herren Hacker und Manzewski von der SPD sowie Frau Hoffmann (SPD) den Gesetzentwurf abgelehnt haben.

Die betroffenen Garageneigentümer werden – wie ich sehr hoffe – es dieser Dame und den Herren sowieso bei der nächsten Wahl dankend entgelten, indem sie ihnen ihr Vertrauen entziehen. Und es bleibt auch zu hoffen, dass es im Gedächtnis der Wählerinnen und Wähler noch recht lange haften bleibt, was beispielsweise der Abgeordnete Herr Hacker in der Bundestagsdebatte vom Stapel ließ, nämlich man könne als Bundestag angesichts des Karlsruher Richterspruches rein gar nichts machen und im Übrigen wolle die Linkspartei nur unnütze Ängste schüren.

Alles in allem, meine Damen und Herren, die bekannte alte Leier.

Schließlich, so Herr Hacker, müsse in den Kommunen der neuen Länder – und dies zitiere ich gern - „Klarheit geschaffen werden, wie es mit den Garagenpachtverträgen weitergehen soll. Der Bundesgesetzgeber, wir,- so Herr Hacker, sind in dieser Frage nicht der richtige Adressat“ (Ende des Zitats). Natürlich ist es so – und das weiß jeder Garagenbesitzer – dass

ein Garagenpachtvertrag nicht im Bundestag gemacht oder gar von Herrn Hacker abgesegnet werden muss.

Aber die Schuldrechtsanpassung selbst war, ist und bleibt auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in der Kompetenz des Bundes.

Und Herr Hacker sollte ehrlich sein und einfach sagen, dass der Bundestag – alle dortigen Fraktionen außer Linkspartei.PDS – das Garagenproblem wie alle DDR-Eigentums-Rechtsfragen, z. B. auch die Behandlung von Datschen – Eigentum als endgültig erledigt ansehen und nichts zur Interessenwahrung der Garageneigentümer-Ost zu tun beabsichtigen. Man wird auch nicht den kleinsten Finger krumm machen.

Ja, natürlich, es muss vor Ort der konkrete Einzelfall gesehen und dort nach Lösungen gesucht werden.

Aber vor allem muss zugleich der Bundesgesetzgeber schlicht und einfach seine Hausaufgaben machen, denn die Rechtslage am Garageneigentum ist nach dem 1.1.2007 mehr als prekär, denn das Vertrauen auf dauerhaften Bestand, der im Einigungsvertrag stand, ist inzwischen eine leere Hülse.

Massenhaft sind ab 1.1.2007 die Garagenverträge vakant, auch wenn man in Rechnung stellt, dass nicht sofort alle Verträge gekündigt werden. Aber man darf getrost davon ausgehen, dass bei privaten Eigentümern wie bei den Kommunen Begehrlichkeiten geweckt und bedient werden, die jährlich fällig werdende Pacht zu erhöhen oder in monatlich zu zahlende Miete umzuwandeln.

Wenn der enteignete Garageneigentümer seine Garage behalten will, wird er wohl oder übel einwilligen. Er ist in der Rolle des Bittstellers, meine Damen und Herren. *Das aber kann nicht die Lösung des Problems sein.*

Wenn Herr Hacker schließlich die rhetorische Frage stellt, durch welches Gesetz der Gesetzgeber nach der Wiedervereinigung Bürger in den neuen Ländern denn entschädigungslos enteignet hat, dann fallen mir als die markantesten Beispiele sofort die Sachenrechtsbereinigung, der Einigungsvertrags-Tatbestand „Rückgabe vor Entschädigung“, die irrsinnige Stichtagsregelung zum Besitz und Erbe von Bodenreformland ein. Schließlich meine ich auch das Gesetz, von dem wir in diesem Zusammenhang reden, das Gesetz zur Schuldrechtsanpassung, mit dem heute Garageneigentümer enteignet werden und morgen – ab 2023 – die Datschenbesitzer genauso schnöde angemieiert und enteignet werden sollen.

Aber Herr Hacker war wohl nicht dabei: Vielleicht hat er seit er im Bundestag sitzt, seit immerhin 16 Jahren, geschlafen.

Aber der gesamte Bundestag ist ja nicht zuständig, ist die falsche Adresse, sagt Herr Hacker. Auch Bundestagsabgeordnete sollten sich – finde ich – nicht dümmer stellen als es allgemein zuträglich ist oder als die Polizei erlaubt.