

Aktuelles zu DDR-Garagen

Einleitend ist festzuhalten, dass das Eigentum an DDR- Garagen seit 2007 nicht per Gesetz an den Grundstückseigentümer übergeht, sondern nur bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses z. B. durch Kündigung des Nutzers oder des Grundstückseigentümers. Bereits seit 01.01.2000 kann der Grundstückseigentümer ohne besonderen Grund das Nutzungsverhältnis kündigen. Bis zum 31.12.2006 hatte der Eigentümer des Grund und Bodens in diesem Falle jedoch dem Nutzer eine Zeitwertentschädigung für die Garage, also die aufstehende Baulichkeit, zu entrichten. Seit dem 01.01.2007 ist diese sogenannte Investitionsschutzfrist ausgelaufen und eine Entschädigung nicht mehr vorgesehen. Vielfach wird dies als eine entschädigungslose Enteignung empfunden. Der Gesetzgeber hat sich jedoch davon leiten lassen, dass die Garagen, die überwiegend in den 60er, 70er Jahren entstanden sind, im Jahr 2007 wirtschaftlich wohl so abgeschrieben bzw. abgenutzt sind, dass sie keinem besonderen Schutzbedürfnis mehr unterliegen.

Bei Kündigung durch den Nutzer (Eigentümer der Garage) oder durch dessen Veranlassung, besteht somit kein Entschädigungsrecht zum Zeitwert mehr. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Grundstückseigentümer bei einer Kündigung ab 2007 sogar verlangen, dass der Nutzer (Eigentümer der Garage) die hälftigen Abbruchkosten trägt.

Es kann rechtlich nicht ausgeschlossen werden, dass ein Grundstückseigentümer das Nutzungsverhältnis für sein Grundstück kündigt, ohne dem Nutzer eine Entschädigung für sein Bauwerk (Garage) zu zahlen, um dann das gleiche Grundstück mit Garage teurer weiter zu verpachten.

Wir raten deshalb Eigentümern von Garagen auf fremden Grund und Boden, die derartige Nutzungsverträge über die Nutzung des fremden Grund und Bodens haben, zu Folgendem:

Einem Garageneigentümer muss in aller Regel dringend davon abgeraten werden, selbst zu kündigen oder durch sein Verhalten dem Grundstückseigentümer Anlass für eine Kündigung aus wichtigem Grund zu geben. In solchen Fällen verliert der Eigentümer der Garage nicht nur seinen Anspruch auf Entschädigung des Zeitwertes seiner Garage, sondern muss ggf. auch noch die hälftigen Abbruchkosten tragen.

Will also ein Garageneigentümer das Nutzungsverhältnis am Grund und Boden beenden und somit den Vertrag auflösen ist darauf zu achten, dass möglichst eine Nutzungsaufhebungsvereinbarung mit Entschädigung für die Garage geschlossen wird oder ein interessierter Pächter (Nachnutzer) beigebracht wird, sofern der Grundstückseigentümer weiter verpachten will.

Es ist weiterhin möglich einen dreiseitigen Vertrag zwischen dem bisherigen Nutzer (Eigentümer), Nachnutzer und Grundstückseigentümer abzuschließen, aus dem hervorgeht, dass der bisherige Nutzer aus dem Vertrag entlassen wird, ein Nachnutzer in diesen Vertrag eintritt und die Garage als Baulichkeit kauft.

Auf eine dieser Varianten besteht aber kein Rechtsanspruch. Lediglich der Fall, dass ein Grundstückseigentümer die Garage kündigt, um sie dann selbst teurer weiter zu verpachten, führt nach unserer Auffassung nur dann zu einem Anspruch auf Entschädigung nach dem Zeitwert der Garage, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich durch die Übernahme der Garage eine Verkehrswerterhöhung des Grundstücks gemäß § 12 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz für den Grundstückseigentümer ergibt. Dies ist nach unserer Auffassung zu bejahen, wenn die Garage einen guten baulichen Zustand aufweist und nachhaltig zu einer Erhöhung des Ertrages des Grundstücks führt. Im Zweifelsfalle ist hier rechtlicher als auch sachverständiger Rat bei der Bewertung der Werterhöhung unerlässlich und zwingend einzuholen.