

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



Einreicher/zuständige Dienststelle:  
Bürgermeister

DB/Vorlage Nr.

Datum: 09.12.2019

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

**Betrifft: Änderungsantrag**  
**zur Beschlussvorlage – Nr.: BV/0105/2019**  
**„Dauerhafte Lösung der Garagenproblematik“**

**Beratungsfolge:**

Stadtverordnetenversammlung	17.12.2019	Entscheidung
-----------------------------	------------	--------------

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgende Änderung zum Beschlussvorschlag mit der Beschlussvorlage – Nr. BV/0105/2019:

1. der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2004 mit der Beschluss-Nr. 5-74/04, welcher als Anlage beigefügt ist, wird wie folgt geändert:
  - a. Punkt 1 des Beschlusses (Beschluss-Nr. 5-74/04) wird wie folgt neu gefasst:

Die Stadt Eberswalde verzichtet bei Garagengrundstücken bis zum **31.12.2020** einseitig auf vertragliche und gesetzliche Rechte zur ordentlichen Kündigung von Verträgen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.

Ausgenommen hiervon sind ordentliche Kündigungen, welche aus Gründen der Beseitigung von Gefahren, Missständen bzw. Schandflecken im Ortsbild erforderlich sind.

b. Punkt 2 des Beschlusses (Beschluss-Nr. 5-74/04) erhält folgende Fassung:

Bei Garagengrundstücken soll von der im Merkblatt des Bundesjustizministeriums vom Juli 1996 aufgezeigten Möglichkeit des Abschlusses eines dreiseitigen Vertrages bis zum **31.12.2020** Gebrauch gemacht werden.

c. Punkt 3. des Beschlusses gilt unverändert bis zum **31.12.2020** fort.

2. Die Verwaltung wird beauftragt bis zum **31.12.2020** eine Richtlinie zu erarbeiten, welche interessengerechte Regelungen zur Garagenthematik beinhaltet.

**gez. Boginski**

Boginski

Bürgermeister

#### **Anlage**

- 1., Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2004 mit der Beschluss-Nr. 5-74/04
2. Merkblatt des Bundesjustizministeriums Juli 1996

<b>Fin. Auswirkungen:</b> Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: _____ )					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/>					
nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:	Mitzeichnung Dezernent/in:			
gez. B. Jahn	gez. Siebert	gez. Anne Fellner			

**Sachverhaltsdarstellung:**

Ausgehend von der Verwaltung sind ordentliche Kündigungen der Eigentumsgaragen zur Weitervermietung durch die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümer nicht vorgesehen.

Seitens der Stadt Eberswalde werden rund 45 Garagenstandorte verwaltet. Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Eberswalde. Innerhalb dieser Garagenstandorte befinden sich rund 3.200 Garagen im sog. Privatbesitz (im Folgenden Eigentumsgaragen genannt) und rund 940 Garagen im Eigentum der Stadt Eberswalde. Die Nutzer der Eigentumsgaragen werden im Folgenden Garageneigentümer genannt.



## Kurzdarstellung Rechtslage - Schuldrechtsanpassungsgesetz

Zur Anpassung der verschiedenen Rechtssysteme hat der Bundesgesetzgeber u.a. das Schuldrechtsanpassungsgesetz erlassen. Ziel dieses Gesetzes ist es, die für die Rechtsordnung der BRD ungewöhnliche und nicht vorgesehene Problematik des Auseinandergehens der Eigentumsverhältnisse von Grundstücks- und Gebäudeeigentum langfristig zu beseitigen. Endet das Vertragsverhältnis kommt es zur Anpassung der Rechtsordnung und der Grundstückseigentümer wird Kraft Gesetz Eigentümer der Garage. Selbstverständlich endet das Vertragsverhältnis nicht per se, sondern etwa durch Kündigung. Hierzu ist in § 23 Abs. 6, Satz 1, 2. Alternative des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ein besonderer Kündigungsschutz für Eigentumsgaragen bis zum 31.12.1999 geregelt. Zum Interessenausgleich enthält § 12 Abs. 2 Schuldrechtsanpassungsgesetz eine Entschädigungsregelung in Folge einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer. Bis 31.12.2006 hatte der Garageneigentümer einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Zeitwertes des Bauwerkes, ab 01.01.2007 ist die Entschädigung begrenzt auf die Verkehrswerterhöhung des Grundstücks durch das Bauwerk „Garage“. Eine Verkehrswerterhöhung ist generell bei Abriss der Eigentumsgarage nicht gegeben. Bei einer anzunehmenden Gesamtlebensdauer von 40 Jahren für Garagen und deren Bauzustand tendiert der Wert gegen Null.

Zur Problematik des Verkaufs einer Eigentumsgarage enthält das Schuldrechtsanpassungsgesetz keine Regelung. Da der Garageneigentümer dem Käufer kein Nutzungsrecht für den Grund und Boden, auf dem die Garage sich befindet, einräumen kann, ist ein Verkauf der Eigentumsgarage - getrennt vom Grundstück - nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz grundsätzlich nicht möglich. Wurde der Kaufvertrag geschlossen und der Kaufpreis für die Eigentumsgarage bezahlt, so wird der Käufer den Kaufpreis vom Verkäufer zurückfordern oder Schadensersatz verlangen.

Zur Wahrung der Interessen der Garageneigentümer hat deswegen das Bundesministerium der Justiz das Merkblatt vom 01.07.1996 zum Nutzerwechsel bei Erholungs- und Garagengrundstücken in den neuen Ländern herausgegeben und den Abschluss eines dreiseitigen Vertrages Verkäufer/Käufer/Grundstückseigentümer angeregt.

### Selbstbindungsbeschluss

Durch den Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2004 (Beschluss-Nr. 5-74/04) verzichtete die Stadt Eberswalde auf eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit bis zum 31.12.2019 und verlängerte im Interesse der Garageneigentümer indirekt die Frist des Schuldrechtsanpassungsgesetzes um 25 Jahre. Gleichzeitig wurde hierdurch der Verkauf der Eigentumsgaragen ermöglicht.

## Hintergründe des Änderungsantrages

Soweit die Zielstellung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes erneut durch einen Gremiumsbeschluss längerfristig verlagert wird, bedarf es einer Regelung zur einheitlichen und interessengerechten Handhabung, welche auch den Schutz der Verkäufer (Garageneigentümer) und die Interessen der Stadt Eberswalde berücksichtigt. Dementsprechend sind Regelungen zu formulieren, die u.a. Aspekte der Stadtentwicklung, das Stadtbild, Voraussetzungen zum Abschluss einer dreiseitigen Vertragseintrittsvereinbarung oder eines Mietvertrages nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch beinhalten. Denkbar erscheinen etwa Regelungen zu den Themen Nutzungsaufgabe durch den Garageneigentümer, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturen im Sichtbereich zur Verschönerung des Stadtbildes sowie der Unterbinden des Garagenhandels. Thematisiert werden, sollte zudem - im Falle einer „Fristverlängerung“ - auch der Verkauf von Eigentumsgaragen an Käufer, die ihren Wohnsitz außerhalb des Stadtgebietes haben; verstärkt treten Käufer aus Berlin und anderen Bundesländern auf. Eine Regelung wonach der Abschluss des Kaufvertrages die im Vorfeld die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfordert, schützt den Verkäufer vor Kaufpreisrückforderungen und/oder Schadenersatzforderungen des Käufers.

Daneben mehren sich die Fälle bei denen Privatpersonen Garagen ankaufen, um diese nicht selbst zu nutzen, sondern diese unter zu vermieten. Diese Handhabung führt soweit, dass Einzelpersonen eine Vielzahl an Garagen erworben haben. Im Einzelfall befinden sich 17 Eigentumsgaragen in einer Hand. Auch bedarf es der Bewertung der erheblichen Nachfrage an Garagen an Einzelstandorten und deren Folge. Durch das geringe Angebot an Mietgaragen sind Eberswalder Einwohner bislang gezwungen, sofern sie eine Garage etwa aufgrund besonderer Lebensbedingungen in wohnungsnähe (Bsp. Gehbehinderung) benötigen, die aufgerufenen Kaufpreise für Eigentumsgaragen unabhängig von deren Verhältnismäßigkeit zu akzeptieren.



STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister

EBERSWALDE



Einreicher:  
Fraktion SPD  
Fraktion PDS

Beschluss-Nr.	5-74/04
zu DB/Vorlage	A 7/5/04
Datum	25.03.04 Stadtverordnetenversammlung
beschlossen in öffentlicher Sitzung	

Betrifft: Lösung der Garagenproblematik

**Beschlusstext:**

1. Die Stadt Eberswalde verzichtet bei Garagengrundstücken bis 31.12.2019 für die Dauer des Planungshorizontes eines Flächennutzungsplanes einseitig auf vertragliche und gesetzliche Rechte zur ordentlichen Kündigung von Verträgen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Ausgenommen davon sind ordentliche Kündigungen, welche aus Gründen der Beseitigung von Gefahren, Missständen bzw. Schandflecken im Ortsbild erforderlich sind. Ab dem Jahr 2020 ist dieser Beschluss unter Berücksichtigung der dann vorherrschenden Situation unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer von Garagen und der Stadt Eberswalde neu zu betrachten.

2. Satz 1 des Stadtverordnetenversammlung-Beschlusses Nr. 47-893/97 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Bei Garagengrundstücken soll von der im Merkblatt des Bundesjustizministeriums vom Juli 1996 aufgezeigten Möglichkeiten des Abschlusses eines dreiseitigen Vertrages Gebrauch gemacht werden.

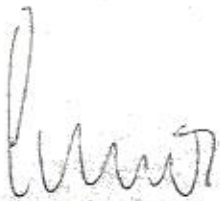
3. Die Stadt Eberswalde kann Garagengrundstücke verkaufen, wenn

- a) alle Garagennutzer in einem Garagenkomplex oder - bei großen Komplexen - einem Teilbereich das Grundstück erwerben wollen,
- b) der Tausch von Garagen zwischen nicht an einem Kauf interessierten Garagennutzern und an einem Kauf interessierten Garageneigentümern eines anderen Bereiches von den Garagennutzern selbst - mit Unterstützung der Stadt - organisiert wird,

c) der volle Grundstückswert und alle Nebenkosten gezahlt werden.

Zur Ermittlung des Grundstückswertes ist in der Regel ein Gutachten zu erstellen, welches ausdrücklich Besonderheiten des jeweiligen Garagenkomplexes berücksichtigen soll.

Eberswalde, den 06.04.2004



Schulz  
Bürgermeister



Boginski  
Vorsitzender der  
Stadtverordneten-  
versammlung



**STADT EBERSWALDE**  
Der Bürgermeister

Einreicher  
Fraktion SPD  
Fraktion PDS

Antrags-Nr.	A 7/5/04
Beschluss-Nr.	
Datum	09.03.04
zur Behandlung in öffentlicher Sitzung	

**Beschlussantrag**

Betrifft: Lösung der Garagenproblematik

**Beratungsfolge:**

17.03.04	AWF	beratend
25.03.04	Stadtverordnetenversammlung	beschließend

**Beschlussvorschlag / Begründung:**

1. Die Stadt Eberswalde verzichtet bei Garagengrundstücken für die Dauer des Planungshorizontes eines Flächennutzungsplanes einseitig auf vertragliche und gesetzliche Rechte zur ordentlichen Kündigung von Verträgen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Ausgenommen davon sind ordentliche Kündigungen, welche aus Gründen der Beseitigung von Misständen bzw. Schandflecken im Ortsbild erforderlich sind. Ab dem Jahr 2020 ist dieser Beschluss unter Berücksichtigung der dann vorherrschenden Situation unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer von Garagen und der Stadt Eberswalde neu zu betrachten.

2. Satz 1 des Stadtverordnetenversammlung-Beschlusses Nr. 47-893/97 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Bei Garagengrundstücken soll von der im Merkblatt des Bundesjustizministeriums vom Juli 1996 aufgezeigten Möglichkeiten des Abschlusses eines dreiseitigen Vertrages Gebrauch gemacht werden.



Der Planungshorizont für einen Flächennutzungsplan beträgt 10 bis 15 Jahre. Der Aufstellungsbeschluss für die Überarbeitung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans für die Stadt Eberswalde ist bereits gefasst. Insofern kann damit gerechnet werden, dass der überarbeitete Flächennutzungsplan in zwei bis drei Jahren vorliegt. Der neue Flächennutzungsplan wird die derzeitige Flächennutzung unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung berücksichtigen.

Daher ist zum einen der Zeitraum für den einseitigen Kündigungsverzicht überschaubar und auch stadtplanerisch vertretbar und zum anderen ist es aber auch geboten, nach diesem Zeitraum den gesamten Sachverhalt völlig neu zu bewerten. Es kann sein, dass sich die Interessenlage der Garageneigentümer in 15 Jahren verändert hat - immerhin sind die jüngsten zu DDR-Zeiten erbauten Garagen dann 30 Jahre alt - oder aber neue städtebauliche Aspekte sind dann zu berücksichtigen.

Die letzten Nutzerschutzfristen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes laufen am 31.12.2022 ab. Auch vor diesem Hintergrund ist die Stadt gehalten, sich mit den dann anstehenden Fragen erneut zu beschäftigen.

#### Zu 2.

Der o. g. Beschluss hat folgenden Wortlaut:

"Die Stadt Eberswalde wendet im Falle von Garagengrundstücken konsequent die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes an. Bei Erholungsgrundstücken kann von der im Merkblatt des Bundesjustizministeriums vom Juli 1996 aufgezeigten Möglichkeit des Abschlusses eines dreiseitigen Vertrages Gebrauch gemacht werden, wenn nicht städtebauliche oder andere Gründe dem entgegenstehen."

Durch den Beschlussvorschlag wird ermöglicht, dass nunmehr zwischen dem bisherigen und dem neuen Nutzer einer Garage sowie der Stadt als Eigentümerin des Grundstücks vereinbart werden kann, dass der neue Nutzer an Stelle des alten Nutzers in den noch zu DDR-Zeiten abgeschlossen Nutzungsvertrag eintreten kann. Der Vertrag bleibt dabei bestehen und die gesetzlichen Folgen einer Vertragsbeendigung (insbesondere Übergang des Eigentums der Garage auf den Eigentümer des Grundstücks - grundsätzlich - gegen Zahlung einer Entschädigung und - sofern die Garage



innerhalb eines Jahres abgerissen wird - Beteiligung des ehemaligen Eigentümers an den Abrisskosten) treten dabei nicht ein. Somit kann die Garage zukünftig - unter Mitwirkung der Stadt - veräußert und nicht nur wie bisher als Vorgriff auf den Erbfall, in der Regel innerhalb der Familie weitergegeben werden.

Der Vollständigkeit halber und zur Information für potenzielle Garagenkäufer sei erwähnt, dass die Abrisskosten für Garagen bei einer Vertragsbeendigung nach dem 31.12.2022 allein von den Nutzern - also ohne hälftige Beteiligung des Grundstückseigentümers - zu tragen sind.

### Zu 3.

Die Stadt verhandelt derzeit mit Vertretern von zwei Garagenkomplexen über den Verkauf des Grundstücks. In zwei weiteren Garagenkomplexen besteht ebenfalls überwiegendes Kaufinteresse seitens der Nutzer. Sollte in Anbetracht der Tatsache, dass zukünftig der Verkauf von Garagen durch Vertragseintritt möglich sein wird, weiterhin der Wunsch in diesen oder auch anderen Garagenkomplexen bestehen, das dazugehörige Grundstück zu erwerben, soll diese Möglichkeit bestehen bleiben. Dies aber nur zu den im Beschlussvorschlag genannten Bedingungen.

Wenn nicht nahezu alle Garagennutzer das Grundstück erwerben wollen, kann ein Verkauf aus rechtlichen und praktischen Gründen nicht erfolgen. Es hat sich in den bisherigen Beratungen und Verhandlungen herauskristallisiert, dass nur ein Verkauf nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowohl den Wünschen der Nutzer als auch die Interessen der Stadt entspricht. Wollen aber nicht alle Nutzer das Grundstück kaufen und Teileigentum an ihrer Garage in Verbindung mit Miteigentumsanteilen am Grundstück erwerben, würde die Stadt Miteigentümerin am Grundstück bleiben und kann an den verbleibenden Eigentumsgaragen nicht ohne weiteres Teileigentum begründen, da diese ja im Eigentum der Nutzer stehen.

Die Nutzer haben jedoch die Möglichkeit, Garagen untereinander zu tauschen oder ihre Garagen an Kaufinteressierte zu verkaufen. Dadurch kann eine zu 100 Prozent interessierte Käufergemeinschaft geschaffen werden. Allerdings müssten die Rechtsverhältnisse durch die Käufergemeinschaft selbst geordnet werden. Die Stadt kann dabei nur eingeschränkt helfen.

Vorstellbar sind das Herstellen von Kontakten oder aber die Übermittlung von Adressen bzw. ganzen Adresslisten, allerdings unter Berücksichtigung von Datenschutzbestimmungen. Auch das Verfassen von Rundschreiben an alle Nutzer eines Garagenkomplexes könnte eine solche Serviceleistung darstellen.

Dass der volle Grundstückswert zuzüglich aller Nebenkosten gezahlt werden muss ist darin begründet, dass sich die Stadt Eberswalde an die gesetzlichen Bestimmungen, hier insbesondere der Gemeindeordnung, zu halten hat, nach denen eine Gemeinde Vermögenswerte nicht unterhalb ihres vollen Wertes veräußern darf.

Bei der Teilung von Grundstücken muss u. a. eine Vielzahl von baurechtlichen, katasterlichen, nachbarrechtlichen und grundbuchrechtlichen Vorschriften beachtet werden. Insofern werden sich die Wünsche einer Käufergemeinschaft nicht immer mit diesen Vorschriften und den privaten Interessen der Stadt (z. B. das Verbleiben von selbstständig nicht nutzbaren Restflächen bei der Stadt) decken. Hier wird im Einzelfall durch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung ein Abstimmungsprozess zu moderieren sein.

Die Zwischenverpachtung von Garagengrundstücken an einen Verein ist zwar grundsätzlich möglich, löst aber überhaupt nicht die vermeintlichen Probleme des einzelnen Garagenbesitzers. Der derzeit bestehende Nutzungsvertrag wird dann lediglich zwischen dem Verein und dem einzelnen Nutzer weitergeführt, ohne dass sich rechtlich dadurch irgendetwas ändert. Der Verein - also die Nutzergemeinschaft eines Garagenkomplexes - jedoch muss die Verwaltung des Garagenkomplexes übernehmen, was letztlich nur erheblichen zusätzlichen Aufwand und unter Umständen sogar eine zusätzliche finanzielle Belastung (z. B. durch eine erforderlich werdende Entschädigungszahlung) ohne rechtliche oder tatsächliche Vorteile für die Nutzer mit sich bringt.



Frauen, die in der DDR vor dem 1.1.1992 geschieden wurden, forderten eine Verbesserung ihrer Alterssicherung. Der Ausschuss empfahl, die Petitionen – soweit die Geschiedenenwitwenversorgung angesprochen wurde – der Bundesregierung als Material zu überweisen und den Fraktionen des Deutschen Bundestags zur Kenntnis zu geben. Die Bundesregierung hat eine interministerielle Arbeitsgruppe gebildet, welche die Möglichkeiten einer verbesserten Altersversorgung der betroffenen Frauen prüft. ...

Wie in den Vorjahren erreichten den Petitionsausschuss zahlreiche Eingaben aus den neuen Ländern, in denen eine schnellere Angleichung des aktuellen Rentenwerts (Ost) auf das Niveau des aktuellen Rentenwerts (West) gefordert wurde. Die Petenten kritisierten insbes., dass trotz differenzierter Rentenanpassung zwischen den alten und neuen Ländern zum 1.7.2001 und 1.7.2002 der Abstand zwischen den aktuellen Rentenwerten größer werde. Der Petitionsausschuss entgegnete, dass sich zwar die absoluten Abstände zwischen den aktuellen Rentenwerten seit dem Jahre 2001 vergrößert hätten, sich aber der relative Abstand – auf den es bei der Umsetzung des sozialpolitischen Ziels, den aktuellen Rentenwert (Ost) auf 100 v.H. des aktuellen Rentenwerts (West) anzuheben, allein ankomme – verringert habe.

Neben Eingaben mit gesetzgeberischen Anliegen wurde in rd. 600 Petitionen Beschwerde über die Arbeitsweise der Rentenversicherungsträger und die Rentenberechnung im Einzelfall geführt. Hier konnte im Rahmen der Petitionsverfahren in zahlreichen Fällen Abhilfe geschaffen werden. ...

## Zum Nutzerwechsel bei Erholungs- und Garagengrundstücken in den neuen Ländern

Merkblatt des Bundesministeriums der Justiz

Juli 1996

### A. Was gilt vor dem Verkauf der Baulichkeit

Mancher Bürger möchte oder muss das Erholungs- oder Garagengrundstück, das er auf der Grundlage eines bereits zu DDR-Zeiten abgeschlossenen Vertrags nutzt, aufgeben. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Viele betroffene Bürger wollen dazu das Erholungs- oder Garagengrundstück an einen anderen Nutzer weitergeben und diesem das Wochenendhaus, die Laube, den Bootschuppen, die Garage usw. (im Folgenden Baulichkeit genannt) und die Anpflanzungen auf dem Grundstück verkaufen, wie es schon zu DDR-Zeiten üblich war. Auch die Rechtsnachfolger ehem. volkseigener Betriebe, auf die das Eigentum an den vom Rechtsvorgänger errichteten Baulichkeiten übergegangen ist, wollen häufig diese Baulichkeiten verkaufen. Um einen solchen Nutzerwechsel juristisch beanstandungsfrei herbeizuführen, müssen aber seit In-Kraft-Treten des SchuldR-AnpG am 1.1.1995 folgende rechtlichen Aspekte beachtet werden:

1. Die von dem Nutzer auf dem Erholungsgrundstück vorgenommenen Anpflanzungen und die von ihm darauf errichtete Baulichkeit sind vom Eigentumsrecht am Grundstück unabhängiges Eigentum des Nutzers (vgl. Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB). Der Nutzer ist deshalb rechtl. in der Lage, Anpflanzungen und Baulichkeit an einen Dritten zu verkaufen und ihm das Eigentum daran zu übertragen. Ein entsprechender Vertrag braucht nicht notariell beurkundet zu werden.
2. Der Kauf der Anpflanzungen und der Baulichkeit allein berechtigt aber den Käufer nicht dazu, das Grundstück, auf dem sie sich befinden, zu nutzen oder zu betreten. Diese Rechte genießt der Käufer – wie übrigens auch nach den Vorschriften des ZGB der DDR – nur, wenn er auch Mieter oder Pächter des Grundstücks wird.
3. Anders als nach den Vorschriften des ZGB der DDR braucht der Käufer allerdings nicht in jedem Fall einen neuen Miet- oder Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen. Oft wird man schon deshalb keinen neuen Vertrag abschließen wollen, weil dies zwingend die Auflösung des alten Vertrags verlangen würde bzw. zur Folge hätte. Die Beendigung des alten Vertrags wiederum führt nach § 11 des SchuldR-AnpG dazu, dass das Eigentum an der Baulichkeit kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer übergeht.
4. Diese Folge wird vermieden, wenn der Käufer der Anpflanzungen und der Baulichkeit den alten Vertrag des Nutzers übernimmt. Eine solche »Übernahme« erfolgt durch einen dreiseitigen Vertrag, an dessen Abschluss

### Aufgliederung der Petitionen nach Herkunftsländern

Herkunftsländer	Jahr 2002	auf 1 Mio. d. Bevölkerung d. Landes	in v.H.	Jahr 2001	auf 1 Mio. d. Bevölkerung d. Landes	in v.H.
Bayern	1.442	117	10,43	1.235	101	7,83
Berlin	1.576	465	11,39	1.801	532	11,42
Brandenburg	742	287	5,35	1.097	422	6,96
Bremen	69	104	0,50	83	126	0,53
Baden-Württemb.	1.010	95	7,30	1.148	109	7,28
Hamburg	199	115	1,44	242	141	1,54
Hessen	776	128	5,61	812	134	5,15
Meckl.-Vorp.	426	243	3,08	744	419	4,72
Niedersachsen	1.122	141	8,11	1.113	140	7,06
Nordrhein-Westf.	2.301	127	16,64	2.366	131	15,01
Rheinland-Pfalz	447	110	3,23	545	135	3,46
Sachsen-Anhalt	615	240	4,45	931	356	5,91
Sachsen	1.391	319	10,06	1.755	397	11,13
Saarland	95	89	0,69	117	109	0,74
Schleswig-Holstein	408	145	2,95	387	139	2,45
Thüringen	576	240	4,16	685	282	4,35
Ausland	637		4,61	704		4,47
Insgesamt	13.832		100,00	15.765		100,00

Anm. d. Redaktion: Zu Ergebnissen des Petitionsberichts 2001 siehe NJ 2002, 469 ff.

neben dem alten und neuen Nutzer auch der Grundstückseigentümer beteiligt sein muss. Der Käufer kann auf diese Weise mit Zustimmung des Grundstückseigentümers in den bestehenden Vertrag eintreten, an dessen Inhalt und rechtlichem Charakter sich im Übrigen nichts ändert.

5. In dem dreiseitigen Vertrag können bei Bedarf auch inhaltliche Änderungen des Nutzungsvertrags vereinbart werden. Es könnten bspw. Absprachen zum Nutzungsentgelt, zur Vertragsbeendigung, zu Nebenpflichten u.Ä. aufgenommen oder vorhandene Vereinbarungen hierzu abgeändert werden. Der neue Nutzer und der Grundstückseigentümer können den Vertrag aber auch später jederzeit einvernehmlich ändern.
6. In entsprechender Weise kann auch bei einem weiteren neuerlichen Nutzerwechsel vorgegangen werden. Denn Anpflanzungen und Baulichkeit bleiben Eigentum des Nutzers so lange, wie der zu DDR-Zeiten abgeschlossene Nutzungsvertrag in seinem Bestand erhalten bleibt. Wird zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Nutzungsvertrag über dasselbe Grundstück abgeschlossen, treten die in Ziff. 3 aufgeführten Rechtsfolgen ein. Der neue Vertrag unterliegt dann nicht mehr den Bestimmungen des SchuldR-AnpG, sondern er richtet sich allein nach dem BGB.

### B. Was gilt nach dem Verkauf der Baulichkeit

Nun ist es denkbar, dass mancher Nutzer – möglicherweise in Unkenntnis der Rechtslage – seine Baulichkeit einem Dritten verkauft hat, ohne dass zugleich schon eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Käufer und dem Grundstückseigentümer über die Nutzung des Grundstücks abgeschlossen worden ist. Vielfach wird nämlich angenommen, dass man mit dem Verkauf der Baulichkeit zugleich aus dem bestehenden Nutzungsverhältnis ausgeschieden sei. Diese Annahme ist aber ebenso unzutreffend wie die Auffassung, allein mit dem Verkauf der Baulichkeit dem Käufer das Recht zur Nutzung des Grundstücks eingeräumt zu haben. In den genannten Fällen ist Folgendes zu beachten:

1. Anders als sich die Rechtslage nach dem Recht der ehem. DDR darstellte ist der Kaufvertrag über die Baulichkeit bei fehlender Übertragung des Nutzungsrechts nicht nichtig, sondern mit Rechtsmängeln behaftet, die zum Rücktrittsrecht und – wenn sie der Verkäufer zu vertreten hat – zu Schadensersatzansprüchen des Käufers gegen den Verkäufer führen (§§ 433 Abs. 1, 435, 437, 323 u. 280 ff. BGB). Gegenüber dem Grundstückseigentümer wird dem Käufer dagegen nur das Wegnahmerecht bzgl. der Baulichkeit verbleiben.
2. Der Käufer der Baulichkeit sollte sich in diesen Fällen bemühen, eine Vereinbarung mit dem Verkäufer und dem Grundstückseigentümer über die Übernahme des alten »DDR-Nutzungsvertrags« herbeizuführen.
3. Wenn diese Bemühungen scheitern, wird nur der Abschluss eines neuen (BGB-)Vertrags in Frage kommen. Dies setzt aber die Aufhebung des



alten Nutzungsvertrags (zwischen Verkäufer und Grundstückseigentümer) voraus. Die Beendigung dieses Vertragsverhältnisses wiederum führt dazu, dass das Eigentum an dem Wochenendhaus oder an der Garage nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG auf den Grundstückseigentümer übergeht. Dabei ist es unerheblich, ob der ursprüngliche Nutzer die Bau-

lichkeit bereits verkauft hat oder nicht. War der Kaufvertrag allerdings bereits geschlossen und der Kaufpreis gezahlt, so wird der »Käufer« den Kaufpreis vom Verkäufer zurückfordern, weil er ja das zunächst erworbene Eigentum infolge der Aufhebung des ursprünglichen Nutzungsvertrags an den Grundstückseigentümer verloren hat.

Jens Meyer-Ladewig  
EMRK

Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten  
Handkommentar

Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2003  
517 Seiten, geb., 69 €

Die Rechtsprechung zur EMRK entwickelt sich rasant. Da die Urteile des EGMR in Straßburg nur auf englisch und französisch abgefasst werden, sind sie für deutsche Juristen schwer zugänglich. Übersetzungen erscheinen gelegentlich in dieser Zeitschrift, der NJW und der EuGRZ. Gleichwohl bleibt der Großteil der Straßburger Jurisprudenz weitgehend unentdeckt. Wie Meyer-Ladewig in seinem Vorwort zutreffen bemerkt, ist die sich daraus ergebende Wissenslücke bedenklich. Denn die EMRK in ihrer Auslegung wird auch für Deutschland immer wichtiger, und es wird langfristig kein Weg daran vorbeiführen, das einfache Gesetzesrecht sowie die Grundrechte konventionskonform auszulegen, um Verurteilungen aus Straßburg zu vermeiden.

Der Autor hat sich das Ziel gesetzt, durch eine praxisnahe Kommentierung die wesentlichen Aspekte der EMRK-Rechtsprechung einzufangen. In der Tat werden die wegweisenden Urteile aus den 1980er und 90er Jahren nachgewiesen, als auch viele Urteile des nunmehr ständig tagenden »neuen« Gerichtshofs. Uneingeschränkt kann das Buch daher als Fundstelle und Nachschlagwerk für das Aufspüren einschlägiger Rechtsprechung empfohlen werden. Gerade die Auswertung der neueren Judikatur ist von besonderem Wert, ist doch der Kommentar von Frowein/Peukert in seiner 2. Auflage aus dem Jahr 1996 zunehmend weniger in der Lage, ein abschließendes Bild über den Stand der Rechtsprechung zu geben.

Umgekehrt stößt der Handkommentar schnell an seine Grenzen, wenn es darum geht, komplexere Zusammenhänge des materiellen Rechts zu erläutern oder gar zu bewerten. So dürfte etwa der in vier Randziffern verpackte Abschnitt über das Verhältnis der EMRK zum Menschenrechtsschutz in der EU (S. 35) einem Leser ohne fundierte Vorkenntnisse wenig weiterhelfen. Die erklärungsbedürftige Unterscheidung des Gerichtshofs, die territoriale Anwendbarkeit der Konvention für Akte türkischer Soldaten auf Nordzyprien zu bejahen, sie für NATO-Bombardements in Jugoslawien aber zu verneinen, wird schlicht übergangen (S. 38). Wenn sich Meyer-Ladewig ausnahmsweise zu einer eigenen Stellungnahme durchringt, so fällt diese dagegen überzeugend aus, so etwa seine Einschätzung, die Abweichungen des BVerwG zu den Straßburger Urteilen zum Abschleppenschutz bei nichtstaatlicher Verfolgung gem. Art. 3 EMRK seien »bedenklich« (S. 65). Gute Orientierungshilfen bietet sein Überblick über das in der Praxis zentrale Recht auf ein faires Verfahren (Art. 6 EMRK), während der Rezensent die Auseinandersetzung mit dem Verhältnis von Staat und Kirche oder den Besonderheiten der Pressefreiheit bei der Kommentierung der Religions- und Meinungsfreiheit (Art. 9 u. 10 EMRK) vermisst.

Im institutionellen Teil (S. 215-323) gelingt es dem Autor, kurz und prägnant das Straßburger Verfahren i.d.F. des 11. Zusatzprotokolls aufzubereiten. Etwas irritierend erscheint allenfalls die Auflistung von Beweislastregeln (S. 274). Das Erfordernis einer stichhaltigen und ausreichenden Begründung staatlicher Stellen für einen Eingriff gehört sicher nicht zum Thema des Beweises strittiger Tatsachen, sondern ist eine Anforderung des materiellen Verhältnismäßigkeitsprinzips.

Am Ende des Handbuchs sind nützlichweise noch diejenigen Texte abgedruckt, die für die Erhebung einer Beschwerde aus praktischer Sicht Bedeutung erlangen, nämlich die Verfahrensordnung und das Merkblatt für Beschwerden.

Gemessen an den eigenen Ansprüchen, ergibt sich insgesamt ein positives Fazit. Der Handkommentar zur EMRK durchdringt konzentriert die wichtigsten Aspekte der Straßburger Rechtsprechung und erleichtert durch seine Aktualität das Auffinden einschlägiger Urteile, welche auch für die Auslegung und Anwendung deutschen Rechts von Bedeutung sein können. Insofern kommt Meyer-Ladewig eine immer größer klaffende Lücke schließen. Für eine vertiefte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Stoff bleibt dagegen ein Rückgriff auf den Kommentar von Frowein/Peukert schon angesichts der (bewusst) spärlich gehaltenen Literaturhinweise und Bewertungen im Handkommentar unentbehrlich.

Dr. Frank Hoffmeister, Brüssel

Thomas Raiser/Karl-Michael Schmidt/Peter-Friedrich Bultmann  
Anwaltsklausuren

Klausurenlehre für Anfänger und Fortgeschrittene  
Verlag C. H. Beck, München 2003

324 Seiten, kart., 17,50 €

Zum richtigen Zeitpunkt haben Raiser/Schmidt/Bultmann ein für die neue Juristenausbildung wichtiges Buch vorgelegt. Das Gesetz zur Reform der Juristenausbildung v. 11.7.2002 ist am 1.7.2003 in Kraft getreten. In den meisten Bundesländern wird die jeweilige landesrechtliche Umsetzung ebenfalls noch in diesem Jahr wirksam. In Brandenburg und Berlin – beide Länder haben inhaltsgleiche Gesetze – ist dies seit dem 1.7.2003 der Fall. In vielen juristischen Fakultäten liegen bereits neue Studien- und Prüfungsordnungen vor. Bereits mit dem Wintersemester 2003/04 kann deshalb an den meisten Universitäten Rechtswissenschaft nach neuem Recht studiert werden.

Die Vermittlung der Pflichtfächer wird künftig die praktische Bedeutung und Anwendung des Rechts einschließlich der Rechtsberatung berücksichtigen müssen. Die anwaltsorientierte Ausbildung beginnt an der Universität. Aufgaben und Arbeitsmethoden der gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung von Parteien, der Rechtsberatung und Rechtsgestaltung im privaten und im öffentlichen Recht sowie der Strafverteidigung, der Konfliktvermeidung und der Streitschlichtung sollen in Lehrveranstaltungen vermittelt werden.

Für die nun mit dem Studium der Rechtswissenschaft beginnenden Studenten bietet das von den Autoren – erfahrenen Wissenschaftlern und Praktikern – verfasste Werk eine hervorragende Grundlage, sich mit den Methoden der Rechtsberatung und Rechtsgestaltung vertraut zu machen.

Das Buch gliedert sich in einen theoretischen und einen praktischen Teil. In einer Art allgemeiner Einführung werden die Unterschiede zwischen der Richter- und der Anwaltsausbildung deutlich gemacht. Für sehr gelungen halte ich, dass die Verfasser die Beratungs- und Gestaltungsaufgaben typologisiert. Auch wenn die von ihnen herausgearbeiteten fünf Typen:

- Rechtliche Planung von Vorhaben, Ausloten rechtlicher Handlungsspielräume und Vermeidung rechtlicher und sozialer Konflikte
- Rechtliche Kontrolle vorhandener Regelwerke
- Rechtsgestaltung: Normsetzung und Vertragsgestaltung
- Außergerichtliche Interessenvertretung gegenüber einer Gegenpartei und Konfliktregelung
- Parteivertretung im Prozess

sich naturgemäß nicht immer scharf trennen lassen, so bietet dieser Ansatz sehr gute didaktische Möglichkeiten.

Die Autoren erläutern anschaulich und gut verständlich die Methoden der Bearbeitung von Aufgaben zur Rechtsberatung und Rechtsgestaltung. Der von ihnen dargestellte Aufbau der Lösung von Anwaltsaufgaben ist sehr gut nachvollziehbar und dürfte den Studierenden eine wertvolle Hilfe sein.

Zu Recht weisen die Autoren darauf hin, dass es unerlässlich ist, neben der anwaltsorientierten Ausbildung die gerichtsorientierte nicht zu vergessen. Ihre These, dass das Recht im Dreiecksverhältnis zwischen adversatorisch handelnden Interessenvertretern und unparteilich über ihnen stehenden Richtern entsteht und wirkt und deshalb beides gelehrt werden muss und gut ausgebildete Juristen beides beherrschen müssen, kann nur unterstützt werden.

Das Buch belässt es nicht bei theoretischen Ausführungen, sondern enthält einen umfangreichen praktischen Teil. Dieser greift die oben dargestellten fünf Typen der Beratungs- und Gestaltungsaufgaben wieder auf. Jedem Themenkomplex werden mehrere Klausuren mit Lösungshinweisen zugeordnet. Sehr gut finde ich, dass nach den Lösungshinweisen jeweils noch didaktische Anmerkungen folgen.

Insgesamt kann das Buch als ein gelungenes, an den veränderten Ausbildungsbelangen orientiertes Werk für Studierende, Universitäten und Prüfungsämter empfohlen werden.

Hans-Ulrich Borchert, Präsident des Justizprüfungsamts  
des Landes Brandenburg