

Zur „Veräußerung“ von Gebäuden, die auf Pachtland errichtet worden sind

Seit Jahren werden in großer Zahl in Volkseigentum oder in persönlichem Eigentum stehende imbebaute Grundstücke zur Nutzung als Wohn- oder Garagengrundstücke verpachtet, und zwar mit der im Pachtvertrag ausdrücklich enthaltenen oder nachträglich vereinbarten Befugnis zur Errichtung eines Wochenendhauses oder einer Garage. In der Regel wird dazu auch die erforderliche Baugenehmigung durch das örtliche Organ erteilt. Diese Wochenendhäuser haben teilweise erhebliche Kosten verursacht. Häufig sind sie so errichtet worden, daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sind, so daß sich nach § 946 BGB das Eigentum am Grundstück auch auf sie erstreckt.

In der Praxis kommt es nun oft vor, daß solche Häuser aus anerkenntniswerten Gründen „verkauft“ werden, weil z. B. das Pachtverhältnis beendet wird und der nachfolgende Pächter bereit ist, das Haus oder die Garage vom Vorgänger zu übernehmen. Zur Realisierung dieser Absicht kommen nicht selten Bürger zum Staatlichen Notariat. Wird ihnen dort kein geeigneter Weg gewiesen, dann wird in der Regel zwischen den Partnern ein „Kaufvertrag“ geschlossen, der Rechtsunsicherheit erzeugt.

Die Entscheidung des Bezirksgerichts Schwerin vom 17. Februar 1970 — BCB 38/69 - (NJ 1970 S. 405) über die Anwendung der §§ 94, 946 BGB auf die Rechtsverhältnisse an einem Wochenendhaus sollte Anlaß sein, diese Problematik erneut zu durchdenken.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses würde das Verlangen eines Verpächters auf Rückgewähr des Pachtgegenstandes im gleichen Zustand, wie er bei Beginn der Verpachtung bestand, in der Regel unzulässige Rechtsausübung darstellen, weil das

Wochenendhaus oder die Garage abgerissen werden müßte und damit gesellschaftliche Werte vernichtet würden.

Das fest verbundene Bauwerk steht im Eigentum des Verpächters (§ 946 BGB), der damit nach § 812 BGB ungerechtfertigt bereichert ist, aber wegen Unvermögens seiner Herausgabepflicht nicht nachkommen kann. Er hätte deshalb nach den §§ 951 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB Wertersatz zu leisten. Die Mitte) dafür haben aber regelmäßig weder der Rechtsträger von Volkseigentum noch der Bürger eingepflanzt. Deshalb ist der „Verkauf“ von Wochenendhäusern an den künftigen Pächter auch dem Verpächter sehr oft genehm, aber wegen der §§ 93, 94 BGB nicht möglich. Meines Erachtens drängt die Praxis zur Schaffung neuer Normen auch in diesem Bereich, da die genannten Bestimmungen den gesellschaftlichen Verhältnissen nicht mehr gerecht werden, ja sogar hinderlich sind.

Für die Sicherung der persönlichen Nutzung volkseigener Grundstücke (auch für Erholungszwecke oder für den Garagenbau) haben Arlt/Rhode brauchbare Vorschläge gemacht (vgl. Bodenrecht, Berlin 1967, S. 213 ff., 230 f.). Für die persönliche Nutzung nichtvolkseigener Grundstücke gibt es dagegen noch keine Vorstellungen. Wenn in einem künftigen ZGB bei der Bestimmung, daß das Eigentum an Grund und Boden sich grundsätzlich auch auf die mit diesem fest verbundenen Gebäude erstreckt, spezialisiert wird, in welchen gesetzlich bestimmten Fällen davon abgewichen wird, so sollten dazu auch solche von Pächtern auf nichtvolkseigenem Pachtland errichteten, fest verbundenen Gebäude (z. B. Wochenendhäuser, Garagen), gehören, sofern im

schriftlichen, von den örtlichen Organen genehmigten Pachtvertrag die Bauerlaubnis hierzu erteilt wurde. Die Veräußerung des Gebäudes sollte dem Pächter nur nach Lösung des bisherigen Pachtverhältnisses und nur an den neuen Pächter möglich sein, wobei Verkauf und Neuverpachtung nach § 2 Abs. 1 Buchst. a und § 3 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 11. Januar 1963 (GBl. II S. 159) zu prüfen wären. Die sich hieraus ergebenden rechtlichen Beziehungen der bisherigen und der neuen Partner des Pachtvertrags wären — unter entschiedener Abwendung von den bisherigen BGB-Bestimmungen — rechtlich neu auszugestalten. Dieses beschränkt selbständige Eigentumsrecht am Gebäude würde auch eine Vererbung ermöglichen und so den Wünschen vieler Bürger entgegenkommen.

Auf der Grundlage des jetzt geltenden Rechts können die genannten „Verkaufs“-Wünsche m. E. nur so realisiert werden, daß nach Beendigung des bisherigen Pachtverhältnisses ein neues Pachtverhältnis mit dem neuen Bewerber abgeschlossen wird. Verpächter und bisheriger Pächter müssen den Anspruch aus §§ 951 Abs. 1, 812 ff. BGB der Höhe nach genau festlegen, und gleichzeitig wird dieser Anspruch im Einverständnis mit dem Verpächter vom bisherigen Pächter dem neuen Pächter übertragen, der dann hierfür Zahlung direkt an den bisherigen Pächter leistet. Die Gültigkeit einer solchen Vereinbarung hinge von der staatlichen Genehmigung nach den oben genannten Bestimmungen der GrundstücksverkehrsVO ab. Sollten sich die bisherigen Partner des Pachtverhältnisses über die Höhe des Anspruchs nicht einigen, so müßte die vor Abschluß der genannten Vereinbarung auf dem Rechtsweg festgestellt werden.

HEINZ LASSMANN, Leiter
des Staatlichen Notariats Saalfeld

Rechtsprechung

Strafrecht

§ 9 StGB.

Zur Begründung von Rechtspflichten in der Alternative des § 9 StGB, daß der Täter durch sein Verhalten für andere Personen oder die Gesellschaft besondere Gefahren heraufbeschwört (hier: Verneinung im Zusammenhang mit der fahrlässigen Verursachung eines Brandes).

OG, Urt. vom 21. August 1970 - 2 Zst 7/70.

Das Kreisgericht hat den Angeklagten von der Anklage der fahrlässigen Verursachung eines Brandes freigesprochen.

Auf Protest zuungunsten des Angeklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und dargelegt, daß die Handlung des Angeklagten den Tatbestand der fahrlässigen Verursachung eines Brandes verwirklichte. Es hat mit entsprechenden Weisungen die Sache an das Kreisgericht zurückverwiesen.

Das Kreisgericht hat entsprechend diesen Weisungen den Angeklagten wegen fahrlässiger Verursachung eines Brandes (§§ 185 Abs. 1, 188 Abs. 1 und 2 StGB) verurteilt. Es hat folgende wesentliche Feststellungen getroffen:

Der Angeklagte war als Reparaturschlosser in einer Tischlerei tätig. In der monatlichen Arbeits- und Brandschutzbelehrung wurde er u. a. auch darauf hingewiesen, daß in der Tischlerei verschiedene leicht brennbare Stoffe lagern, weshalb dort nicht geraucht und Feuer angezündet werden darf. Am 5. Juni 1969 erkundigte sich der Angeklagte bei dem rechtskräftig Verurteilten J., wie eine Lötlampe betriebsfertig gemacht wird. Nach dessen Erklärung, daß zur Füllung der Lampe in der Regel Leichtbenzin verwandt wird, jedoch auch Terpentin genommen werden kann, steckte der Angeklagte einen Trichter in den Füllstutzen der Lötlampe, und J. goß aus einem großen Kanister Terpentin in die Lötlampe und in die Vorwärmschale. Dabei floß auch Terpentin auf den Hocker, auf dem die Lötlampe stand. Als der Angeklagte den Hocker mit einem Lappen abwischte, verschüttete er