

Der Parchent zu Luckau

Rund um die historische Altstadt Luckau präsentiert sich von April bis Oktober 2000 auf einer Fläche von ca. 12 ha die erste Landesgartenschau Brandenburgs - eine farbenprächtige Welt in einer attraktiven mittelalterlichen Umgebung. Die anno 1276 erstmals urkundlich erwähnte Stadt Luckau war eine der Hauptstädte der Niederlausitz. Ihr denkmalgeschützter Stadtkern mit seinen architektonischen Sehenswürdigkeiten wird noch nahezu vollständig von der einst aus Fels- und Backsteinen errichteten Stadtmauer und dem auch heute noch wasserführenden Stadtgraben umgeben. Direkt zwischen Stadtmauer und Stadtgraben befindet sich ein ursprünglich zu Verteidigungszwecken genutzter Landstreifen - der sogenannte „Parchent zu Luckau“. Heute dient er hauptsächlich Erholungs- und gärtnerischen Zwecken. Und so bieten auch ca. zwanzig privat genutzte, z.T. intensiv als Themengarten gestaltete Flächen einen Blickfang innerhalb der Landesgartenschau. Um diese exponierten Flächen soll es im Folgenden gehen.

Unvermessenenes Eigentum

Der von der Stadtmauer umschlossene Innenstadtbereich bestand bis in die jüngste Vergangenheit fast ausschließlich aus unvermessenem Eigentum, den sogenannten „Ungetrennten Hofräumen“, einem Relikt der preußischen Steuergesetzgebung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und einer Besonderheit in den ehemaligen mittleren und östlichen Provinzen. Diese ungetrennten Hofräume wurden in den zurückliegenden 5-6 Jahren durch Bodensondierung aufgelöst, die gebildeten Flurstücke den jeweiligen Eigentümern zugeordnet und die ermittelten Daten in das Grundbuch und das amtliche Verzeichnis des Liegenschaftskatasters aufgenommen.

Zum unvermessenenen Eigentum gehörte auch der überwiegende Teil der Flächen

zwischen Stadtmauer und Stadtgraben, seit längerem als öffentliche Parkanlagen aber auch als private Gärten der jeweiligen Anlieger innerhalb der Stadtmauer genutzt.

Mit der Planung zur Restaurierung der Stadtmauer vor einigen Jahren stellte sich für die Stadt Luckau im Rahmen des Betretungsrechts nun die Frage nach den Eigentumsverhältnissen der Parchents - dieser speziellen, mit eigener Geschichte behafteten Flächen.

Historie

Der Begriff Parchent ist aus dem Lateinischen abgeleitet von *parcus* - Pferch. Seine Verbreitung fand das Wort hauptsächlich in schlesischen Städten.

Bis zu den Befreiungskriegen waren Stadtmauer und Stadtgraben wesentlicher



Abb. 2: Geländeplan der Landesgartenausstellung Luckau 2000

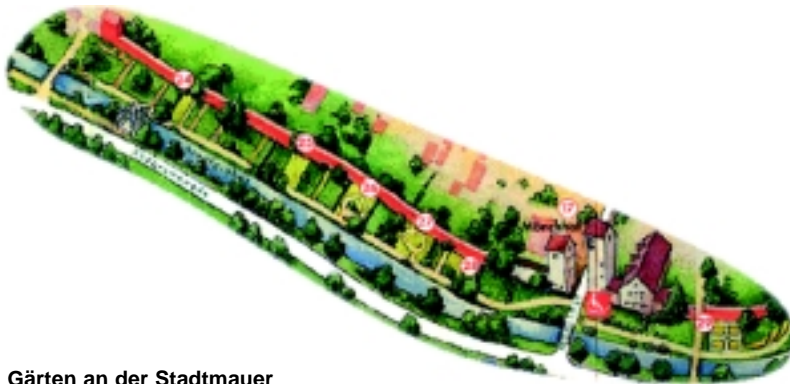


Abb. 3: Gärten an der Stadtmauer

Besitz- und Eigentumsverhältnisse der Parchents

1994 wurde unter den geschilderten Voraussetzungen die Frage nach dem Eigentum an den Parchentflächen und den möglichen Entschädigungsgrundsätzen bei Kündigung der Pachtverträge hochaktuell.

Für die rechtliche Beurteilung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse an den Parchents ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) zugrunde zu legen. Das BGB gilt seit dem 1. Januar 1900. Mit ihm ist nach Jahrhunderten der Rechtszersplitterung erstmals ein einheitliches Privatrecht für

ganz Deutschland geschaffen worden (siehe auch „Aus dem Leben eines 100-Jährigen - Das BGB hatte Geburtstag“ in diesem Heft). Sein Vorläufer, seit 1794 in Kraft, war für Preußen das „Allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten“ (ALR). Das ALR war eine umfassende Kodifikation, die in Teilen Rechtssätze enthielt, die in das BGB übernommen worden sind. So bestimmt das ALR, dass der Erwerb von Eigentum durch einen Titel und Übergabe zu erfolgen hat und der Eigentümer verpflichtet ist, sich in das Hypothekenbuch eintragen zu lassen.

Die Nutzer der Parchents sind gemäß BGB unbestritten Besitzer der Flächen, bei der Frage nach dem Eigentümer standen zunächst sowohl die Stadt Luckau als auch die Nutzer der Gärten in Rede.

Zum Zeitpunkt ihrer Verpachtung waren die Parchentflächen, als Teil der ehemaligen Wehranlage, Eigentum der Stadt Luckau. Dass die Stadt Luckau nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war, liegt in der Tatsache begründet, dass es sich bei den Parchentflächen um sogenannte buchungsfreie Grundstücke handelt, also Grundstücke, die in der Regel nicht am Grundstücksverkehr teilnehmen. Eine Eigentumsübertragung nach § 873 BGB und § 48 der Grundbuchordnung (GBO) von 1872 an die Nutzer der Parchents hätte Einigung (Auflassung) und grundbuchliche Eintragung vorausgesetzt. Diese Einigung könnte nun in dem Rezess von 1876 gesehen werden. Dort wurde jedoch keine ausdrückliche Regelung des Eigentumsübergangs festgehalten, sondern lediglich eine einvernehmliche Regelung der Modalitäten bezüglich des Pachtzinses getroffen. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Ablösung des Erbzinses durch eine Barzahlung möglich wurde, es sollte ledig-

lich die jährliche Zahlung des Erbzinses durch eine einmalige Zahlung des 25fachen Betrags abgegolten werden. Aus dieser Tatsache kann jedoch keine Einigung über den Eigentumswechsel hergeleitet werden.

Das ALR von 1794 regelt den Begriff des Erbzinses eindeutig. Danach nennt sich das zu nutzende Grundstück Erbzinsgut, der nutzbare Eigentümer Erbzinsmann und der Obereigentümer Erbzins herr, und weiter heißt es dort: „... dabei wird angenommen, dass das nutzbare Eigentum dem Besitzer und seinen Erben verliehen zu Veräußerungen unter Lebendigen jedoch die Einwilligung des Erbzins herrn erforderlich sei.“ Ausdrücklich wird auch geregelt (ALR, erster Teil, 18. Titel, 2. Abschnitt, § 747), dass „der Erbzins nicht zur Vergeltung der Nutzungen, sondern vielmehr zum **Anerkennung des Obereigentums** eingerichtet wird“, hier der Stadt Luckau, die Zinszahlungen gingen jeweils an die Stadtkämmerei.

In der Zeit zwischen 1887 und 1991 wurden 32 Pachtgärten aus dem Parchent herausgemessen und im Grundbuch eingetragen. Die übrigen Parchentflächen blieben weiterhin unvermessen und ungebucht. Dies entsprach der Praxis für Gemeindeflächen nach § 2 Abs. 1 der GBO von 1872, wonach Gemeindeflächen nur im Falle der Veräußerung oder Belastung buchungspflichtig waren. Somit lag die zweite aufgeführte Bedingung, die Grundbucheintragung, für die unvermessen Flächen ebenfalls nicht vor. Eine Ersitzung nach § 900 BGB ist auszuschließen, da auch dies eine Grundbucheintragung voraussetzt.

Pachten

Es war nach dem zuvor Ausgeführten davon auszugehen, dass es sich immer noch um bestehende Pachtverträge für den Par-

chent handelt. Dabei wurde auch die Frage aufgeworfen, ob hier eine Pacht nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Betracht käme, denn Pachtverträge über Kleingärten, die vor In-Kraft-Treten des BKleingG geschlossen wurden, sind wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Im vorliegenden Fall konnte diese Sichtweise ausgeschlossen werden, da die wesentlichen Elemente wie gemeinschaftliche Wege, Vereinshaus u.s.w. fehlten. Es handelt sich somit um Verträge nach dem BGB, die nach den einschlägigen Regelungen gekündigt werden können.

Wäre noch zu klären, inwieweit den Pächtern für Aufwuchs, geleistete Maßnahmen und auch den bereits abgelösten Pachtzins gemäß der Regelung von 1876 Entschädigungen zustehen.

Entschädigung

Die möglicherweise fälligen Entschädigungen für Anpflanzung, Aufwuchs, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sollen hier nicht betrachtet werden, da es sich um Entscheidungen im jeweiligen Einzelfall handelt. Fraglich ist aber die Entschädigung für den bereits gezahlten Pachtzins in Form der baren Ablösung durch den 25fachen Erbzins im Jahre 1876. Die Ablösung des Erbzinses entspricht einer 4 %igen Verzinsung des Kapitals, d.h., das mit 4 % angelegte Pachtertragskapital sichert für alle Zeiten den derzeit vereinbarten Jahrespachtzins. Wird nun der Pachtvertrag gekündigt, ist der Pächter zu entschädigen, da sein 1876 zur Verfügung gestelltes Kapital weiterhin Zinsen trägt. Für die Entschädigung ist nicht der ursprüngliche Wert des Kapitals maßgebend, sondern der heutige Wert. Unter Berücksich-

tigung eines Vergleichs des Pachtzinses von 1876 und 1994, wobei die nunmehr verstärkte Erholungsnutzung Einfluss findet, ergebe sich eine Entschädigung von ca. 1.60 DM/qm für vergleichbar genutzte Flächen in der Stadt Luckau.

Fazit

Wer glaubt, dass Vermessung ein statisches Ding ist, irrt. Nicht nur die laufende Fortführung bindet viele Kapazitäten (Personal), nein, auch die falsch verstandene Sparsamkeit des preußischen Finanzministeriums, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts unvermessenes Eigentum (wo enden die Rechte, wo beginnen die Pflichten) zugelassen hat, was sich nun als Trojanisches Pferd mit erheblichen finanziellen Belastungen für das 20. Jahrhundert und darüber hinaus entpuppt.

Dennoch, wer heute mit offenen Augen durch Luckau geht und die mit großem privaten Engagement liebevoll gestalteten Gärten zwischen Stadtgraben und Stadtmauer betrachtet, erkennt, dass die gärtnerische Nutzung des Parchents eine Fortsetzung in der ersten Landesgartenschau in Brandenburg gefunden hat.

Quellenverzeichnis

Gerlinde Dauber, Klemens Wiesemann: *Gutachten über die Besitz- und Eigentumsverhältnisse der zwischen der Stadtmauer und dem Stadtgraben liegenden Flächen (Parchents) der Stadt Luckau* vom 5. Juli 1994

Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten von 1794

Grundbuchordnung seit 1872

Bürgerliches Gesetzbuch seit 1900

