



Informationsvorlage IV-011/22 INF
Geschäftsbereich Geschäftsbereich IV - Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Fachbereich 23 - Immobilien

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	14.09.2022	öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	20.09.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Titel

Umgang mit dem Ende der Schutzfrist des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zum 03.10.22 für Pacht- und Eigentumsgaragen

Information

Die Stadt Cottbus/Chósebusz verfügt zum Stichtag 01.04.2022 über 56 aktive Garagenstandorte mit 4261 Eigentumsgaragen und 475 Mietgaragen sowie 12 Einzelstandorte mit 13 Eigentums- und 7 Mietgaragen.

Zudem sind ca. 720 Garagenstellplätze im Leerstand registriert. Dieser Bestand, vornehmlich resultierend aus der Übernahme früherer Eigentumsverhältnisse, ist im Wesentlichen, aufgrund der schlechten Bausubstanz, nicht vermietbar bzw. zum Abriss vorgesehen.

Die Nutzung der Eigentumsgaragen erfolgt auf Grundlage des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. D. h. auf der Grundlage schriftlich eingereicherter Anzeigen über die Eigentümerwechsel, die einzelnen Bauwerke betreffend, erstellt der Grundstückseigentümer eine 3-seitige Vereinbarung. Nur damit sichern sich die neuen Eigentümer das künftige Nutzungsrecht an städtischem Grund und Boden. Die 3-Seiten-Vereinbarung ist also eine Vereinbarung zwischen dem alten und dem neuen Eigentümer des Bauwerks und der Stadt Cottbus/Chósebusz als Eigentümerin des Grundstückes.

Diese geteilten Eigentumsrechte (Eigentum am Bauwerk - jeweilige Nutzer / Eigentum an Grund und Boden - Stadt Cottbus/Chósebusz) sind insofern von Vorteil, dass die Eigentümer für die Unterhaltung der Garage selbst verantwortlich sind. Sie zahlen an die Stadt Cottbus/Chósebusz lediglich eine jährliche Pacht als Nutzungsentgelt für den im städtischen Eigentum befindlichen Grund und Boden. Die aktuellen Nutzungsentgelte unterliegen dem § 6 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) i. V. m. „Gutachten über die ortsübliche Pacht/Miete für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus“ Bewertungsstichtage 14.08. bzw. 24.10.2018.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt in § 12 Abs. 2: Sofern ein Pachtverhältnis für eine Eigentumsgarage nach dem 03.10.2022 endet, hat der Pächter keinen Anspruch auf Entschädigung für den Verlust des Bauwerks. Das Objekt Garage verschmilzt mit dem Grundstück. Insofern fällt das Eigentum an der Garage dem Grundstückseigentümer Stadt unentgeltlich zu. Dadurch besteht die Möglichkeit von dem Prozedere der 3-Seiten-Vereinbarung abzuweichen. Die Garagen werden in das Städteigentum überführt. Die weitere Nutzung der Garagen kann durch den FB 23 durch Mietverträge mit den Garagennutzern unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung geregelt werden.

Sollte dieser Weg beschritten werden, so resultieren daraus folgende Effekte:

I.

In 2021 wurden durch den Fachbereich Immobilien ca. 500 Eigentümerwechsel bearbeitet. Auf der Grundlage der geschlossenen Kaufverträge wurden diese Rechtsgeschäfte danach legitimiert. Würden in 2023 erneut 500 Garagen von Pachtgaragen zu Mietgaragen umgewandelt werden, hätte dies die nachfolgenden Auswirkungen:

Einnahmen Pacht 2021 für 500 Garagen durchschnittlich ca.	58,3 T€/Jahr
Jährliche Einnahmen bei Umwandlung in Mietgaragen:	
mit derzeitigem Mietpreis ca.	122,6 T€/Jahr

Des Weiteren wäre diese Entscheidung von Vorteil, da damit zukünftig ein missbräuchliches Nutzungsverhalten, wie z. B. Garagenkäufe zu spekulativen Zwecken unterbunden werden würde. Weiterverkäufe von Garagen binnen weniger Tage nach Erwerb, zu bedeutend höheren Konditionen, waren in letzter Zeit zunehmend zu verzeichnen (ca. 20 – 25/Jahr). Kontrollen vor Ort, um dieses Vorgehen der Pächter zu unterbinden, sind aufgrund personeller Engpässe nur stichprobenartig möglich.

Gehen die Bauwerke in der Folge sukzessive in das Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus über, gilt es Folgendes zu beachten: Bei der Vielzahl der Baulichkeiten bestehen schon jetzt erhebliche bauliche Mängel. Die notwendigen, baulichen Instandhaltungsmaßnahmen (Dach und Fach, Wegebau) und darüber hinaus die Aufsicht über die Verkehrssicherung liegen bisher noch in der Pflicht der jeweiligen Nutzer. Diese Pflichten würden nach Änderung der Eigentumsverhältnisse dem Grundeigentümer obliegen.

Für 500 Garagen belaufen sich die Kosten auf ca. 50.000 €/Jahr. Maßnahmen zur Schönheitsreparatur (wie Tore streichen, Regenrinnen säubern, etc.) würden beim Mieter bleiben und vertraglich festgeschrieben.

II.

Hielten wir an dem bisherigen Prozedere der 3-Seiten-Vereinbarung fest, wäre eine spätere Umsetzung der ausgelaufenen Frist vom Schuldrechtsanpassungsgesetz unberücksichtigt und könnte willkürlich erscheinen. Zudem gingen der Stadt Einnahmen verloren.

Marietta Tzschoppe

Bürgermeisterin und Geschäftsbereichsleiterin Stadtentwicklung und Bauen