

Stadtverordnetenversammlung Stadt Cottbus / město Chósebuz



Antrag

Antrags-Nr.: AT-42/23

öffentlich nichtöffentlich

Antragsteller: AUB-Freie Wähler/SUB

Antragsdatum:
26. Oktober 2023

Beratungsfolge:	Datum		Datum
<input type="checkbox"/> Dienstberatung Oberbürgermeister		<input type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	15.11.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	22.11.2023
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Antragsgegenstand:

Umgang mit Garagen verbindlich und fair regeln

Inhalt des Antrages:

Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG), welches 1995 in Kraft trat, sind Schuldverhältnisse zwischen Eigentümern und Nutzern von Grundstücken in den neuen Bundesländern geregelt.

Diese Regelungen betreffen insbesondere bauliche Objekte, die zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik auf fremdem Boden errichtet wurden. Von diesem Gesetz betroffen sind insbesondere Eigentumsgaragen. Das SchuldRAnpG regelt dazu in § 12 Abs. 2, dass alle Pachtverhältnisse für eine Eigentumsgarage, die nach dem 03.10.2022 enden, zur Folge haben, dass das Objekt „Garage“ mit dem Grundstück verschmilzt.

Auch im Cottbuser Stadtgebiet fällt demnach bei Beendigung eines betroffenen Pachtverhältnisses, fortan das Eigentum an einer Garage dem Grundstückseigentümer unentgeltlich zu. Nach Angaben der Stadt Cottbus auf die Anfrage AN-03/23 betrifft dies zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 5374 Garagen in 57 Garagenkomplexen und an 11 Einzelstandorten, die in kommunales Eigentum übergehen.

Gleichzeitig ist mit Ablauf des 31.12.2022 die bislang auf Grundlage des § 15 SchuldRAnpG geltende Regelung zur hälftigen Kostenteilung bei Rückbau von Garagen nicht mehr anzuwenden. Fortan soll gemäß Auskunft der Stadt Cottbus gelten, dass unabhängig davon ob der Grundstückseigentümer oder der Nutzer der Garage das Pachtverhältnis kündigt, künftig der Nutzer die Abrisskosten vollumfänglich zu tragen und den Rückbau in die Wege zu leiten hat. Hierzu bestehen nach Aussage der Baubeigeordneten der Stadt Cottbus jedoch teils unterschiedliche rechtliche Auffassungen zur Auslegung, die zu weiterer Verunsicherung bei den bisherigen Eigentümern und aktuellen Nutzern führen.

Für die Stadt Cottbus als Grundstückseigentümer ist es daher ratsam, verbindliche Regelungen dahingehend zu treffen, wie mit derartigen Garagen und deren bisherigen Eigentümern und aktuellen Nutzern künftig verfahren werden soll.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Die Stadt Cottbus **wird Nutzer** von Garagen in kommunalem Eigentum rechtzeitig, das heißt spätestens 18 Monate vor einer beabsichtigten Kündigung des Pacht- / Mietverhältnisses, über das Ansinnen der Kündigung schriftlich in Kenntnis setzen.
- Die Stadt Cottbus wird **beauftragt zu prüfen, welche rechtlichen Möglichkeiten vorhanden sind, um die bisherigen Nutzer der Garagen nach einer ordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Stadt Cottbus davor zu bewahren, dass sie die Kosten für den Rückbau selbst zu tragen haben. Geprüft werden sollen in diesem Zusammenhang auch die Kosten des Abrisses der Garagen sowie die Möglichkeit, die Kosten auf einen möglichen Käufer der Fläche umzulegen. Das Prüfergebnis soll der Stadtverordnetenversammlung bis zum Ende des 1. Quartals 2024 vorgelegt werden.**

Begründung:

Die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) in Bezug auf das Auslaufen der bisherigen Übergangsfrist zum 03.10.2022, haben bei den betroffenen Garageneigentümern zu großer Verunsicherung und Unmut geführt.

Insbesondere die bislang unklaren rechtlichen Auffassungen zur Auslegung des § 15 SchuldRAnpG im Hinblick auf den Rückbau von Garagen nach Beendigung des Pachtverhältnisses sorgen für Unverständnis. Denn seit dem 01.01.2023 soll nach Auffassung der Stadtverwaltung Cottbus der bisherige Eigentümer bzw. Nutzer der Garage nach Beendigung des Pachtverhältnisses den Abriss der Garage auf eigene Kosten in die Wege leiten. Und dies auch dann, wenn nicht er selbst, sondern der Grundstückseigentümer den zugrundeliegenden Pachtvertrag kündigt.

Ein vorzeitiger Rückbau einer einzelnen Garage durch den Garagenpächter ist denklogisch jedoch ausgeschlossen, weil die Garagenanlagen in der Regel nur bei Erhalt des Gesamtbestandes statisch standsicher sind.

Die im Beschlusstext vorgeschlagenen Selbstverpflichtungen seitens der Stadt Cottbus sollen demnach einem fairen Interessenausgleich dienen und sind als deutliches Entgegenkommen gegenüber den bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümern der Garagen zu verstehen. Sie schaffen Klarheit und Verbindlichkeit sowohl für die Stadt Cottbus als auch für die jeweiligen Garagenpächter.

Die Stadt Cottbus würdigt damit zugleich den Beitrag, welchen die Garagen dahingehend leisten, indem sie zu einer deutlichen Entlastung der Nachfrage nach öffentlichen Parkplätzen in den einzelnen Wohnquartieren beitragen.

Gleichzeitig soll mit dem Beschluss einem möglichen Risiko juristischer Auseinandersetzungen entgegnet werden, welches in Bezug auf die rechtliche Auslegung des § 15 SchuldRAnpG hinsichtlich der Kostentragung von Rückbaukosten gesehen wird.

Unterschrift Antragsteller/in

Beschlussniederschrift

- Gremium: HA StVV
 einstimmig mit Stimmenmehrheit
 laut Beschlussvorschlag
 mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

- Tagung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**: