



23/SVV/0802

Antrag
öffentlich

Potsdamer GARAGENANLAGEN SCHÜTZEN!

<i>Einreicher:</i> Fraktion Freie Fraktion	<i>Datum</i> 15.08.2023
-----------------------------------------------	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.09.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung
29.09.2023	Werksausschuss Kommunaler Immobilien Service	Vorberatung
26.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Landeshauptstadt Potsdam verzichtet bis zum 31.12.2028 auf ordentliche Kündigungen von Pacht- bzw. Mietverträgen für Garagen aus ihrer Position als Grundstückseigentümer heraus.
2. Die Landeshauptstadt Potsdam wird Pächter oder Mieter von Garagen in kommunalem Eigentum rechtzeitig, spätestens jedoch 2 Jahre vor einer beabsichtigten Kündigung des Pacht- / Mietverhältnisses, über das Ansinnen der Kündigung schriftlich in Kenntnis setzen.
3. Die Landeshauptstadt Potsdam trägt die Kosten für den Rückbau einer vertragsgerecht zurückgegebenen Garage selbst.

Begründung:

Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG), das 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 Stadtgebiet fällt demnach bei Beendigung eines betroffenen Pachtverhältnisses fortan das Eigentum an einer Garage dem Grundstückseigentümer unentgeltlich zu. Die

genaue Zahl der nach Angaben der Stadtverwaltung zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt betroffenen Garagen, die in kommunales Eigentum übergehen, ist der Antwort zur Kleinen Anfrage 23/SVV/0251 leider nicht zu entnehmen.

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.

Die im Beschlusstext vorgeschlagenen Selbstverpflichtungen für die LH Potsdam 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 Landeshauptstadt Potsdam als auch für die jeweiligen Garagenpächter.

Die LH Potsdam würdigt damit zugleich den Beitrag, den die Garagen dahingehend leisten, dass sie zu einer deutlichen Entlastung der Nachfrage nach öffentlichen Parkplätzen in den einzelnen Wohnquartieren beitragen.

Nicht zuletzt deshalb ist es angezeigt, etwaige Kündigungsplanungen rechtzeitig anzuzeigen und in den nächsten 5 Jahren auf Kündigungen zu verzichten. Einerseits sollen Nutzer ausreichend Zeit haben, sich auf die Änderung einzustellen, andererseits ist es auch im Interesse der LH Potsdam, hier keine plötzliche Veränderung herbeizuführen und zusätzlichen Druck auf den ohnehin knappen Parkraum auszuüben.

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.

Dadurch fällt zukünftig eine klare Kostenregelung weg und Streit zwischen den Nutzern und der LH Potsdam könnte entstehen. Erste Gemeinden haben sich dahingehend geäußert, dass die Kosten nunmehr komplett durch die ehemaligen Nutzer zu tragen sind. Dies ist im Hinblick auf den ersatzlosen Verlust sämtlicher Eigentumsrechte kaum vertretbar.

Darüber hinaus ist ein selektiver Rückbau einzelner Garagen aus statischen Gründen zumeist unmöglich.

Zur Vermeidung kostspieliger und hochriskanter Gerichtsverfahren ist es ratsam, eine verbindliche Regelung zu beschließen, die eine Kostentragungspflicht für den Rückbau für Nutzer bei vertragsgerechter Rückgabe ausschließt.

Anlagen:

- | | | |
|---|-------------------------------------------------|------------|
| 1 | Änderungsantrag der Fraktion AfD vom 04.09.2023 | öffentlich |
| 2 | Stellungnahme der Verwaltung | öffentlich |



Einreicher: **Fraktion AfD**

Betreff: Potsdamer GARAGENANLAGEN SCHÜTZEN!

Erstellungsdatum 04.09.2023

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.09.2023	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/ Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- ~~Die Landeshauptstadt Potsdam verzichtet bis zum 31.12.2028 auf ordentliche Kündigungen von Pacht- bzw. Mietverträgen für Garagen aus ihrer Position als Grundstückseigentümer heraus.~~
Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam prüft, inwieweit auf Kündigungen von Pacht- bzw. Mietverträgen von Garagen bei denen die Landeshauptstadt Grundstückseigentümer ist, verzichtet werden kann.
- ~~Die Landeshauptstadt Potsdam wird Pächter oder Mieter von Garagen in kommunalem Eigentum rechtzeitig, spätestens jedoch 2 Jahre vor einer beabsichtigten Kündigung des Pacht- / Mietverhältnisses, über das Ansinnen der Kündigung schriftlich in Kenntnis setzen.~~
Desweiteren ist zu prüfen, inwieweit langfristige, rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, um alle bestehenden Garagenstandorte zu sichern.
- ~~Die Landeshauptstadt Potsdam trägt die Kosten für den Rückbau einer vertragsgerecht zurückgegebenen Garage selbst.~~
Der Oberbürgermeister berichtet im Hauptausschuss in Quartal I 2024 von den Fortschritten der Prüfung.

gez. Fraktionsvorsitzender Chaled-Uwe Said

Unterschrift

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: 06.09.2023

Titel des Antrages:

Potsdamer GARAGENANLAGEN SCHÜTZEN!

Drucksache Nr.: 23/SVV/0802**TOP:** 7.3

Stellungnahme der Verwaltung

1. Rechtliche Einschätzung

Eine gesetzliche Grundlage bzw. Verpflichtung zu den Inhalten des Antrages ist nicht gegeben. Die Garagenmietverträge sind, sofern keine Festlaufzeiten vereinbart, gemäß § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten kündbar. Gemäß § 15 Abs. 3 SchuldRAnpG kann der Grundstückseigentümer bei Beendigung des DDR-Altvertrages nach Ablauf des 31.12.2022 verlangen, dass der Nutzer ein geräumtes Grundstück zurückgibt. Diese Kostenregelung ist vom Gesetzgeber ausdrücklich beabsichtigt.

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

Würde die LHP entgegen den gesetzlichen Vorgaben die Kosten für den Rückbau der Garagen übernehmen, entstünde ein erhebliches finanzielles Risiko, da in den meisten Fällen gefährlicher Sondermüll (Wellasbest) entsorgt werden müsste. Der Rückbau von Garagen ist weder in den aktuellen Entwürfen des Haushaltsplans 2023/2024 noch im Wirtschaftsplan 2023 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam berücksichtigt.

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

Sollte der Antrag beschlossen werden, wäre der Punkt 1 sofort umsetzbar. Der Punkt 3 könnte nur umgesetzt werden, wenn die entsprechenden finanziellen Auswirkungen im Haushaltsplan berücksichtigt werden.

4. Inhaltliche Einordnung

Diverse Garagenstandorte liegen innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsbau. Bei Beschluss dieses Antrages stünden der LHP somit weniger Potenzialflächen zur Verfügung, die zur Erreichung des strategischen Zieles der LHP „bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung“ bei der Schaffung von Wohnraum herangezogen werden können. Zudem könnte die LHP nicht mehr auf akut auftretende Zwänge flexibel mithilfe von Nutzungsänderungen reagieren. Pauschale Übernahmen der Abrisskosten durch die LHP stünden den haushaltsrechtlich zu beachtenden Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit des Verwaltungshandelns entgegen.