



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 |