

Umgang mit Garagen unter Berücksichtigung des SchuldRAnpG

Antrag AT-42/23 der Fraktion
AUB - Freie Wähler/SUB

00

AGENDA

1. Status quo
2. Aufstellung der Garagen(-komplexe) der Stadt Cottbus/Chósebuz
3. Definition der Handlungsvarianten
4. Handhabung der Thematik bei externen Unternehmen
5. Fazit

01

STATUS QUO

DARSTELLUNG DER AUSGANGSITUATION
SOWIE DER RECHTLICHEN GRUNDLAGEN

Ausgangssituation

- Die Stadt Cottbus/Chósebuz verpachtet Flächen, auf denen sich Garagen befinden, welche von den Pächtern eigenständig vor dem 02.10.1990 erbaut wurden.
- Ermöglicht wurde dies durch §§ 312 – 315 ZGB-DDR (Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik).
- Die Pächter der Flächen sind somit Eigentümer der Garage und die Stadt Cottbus/Chósebuz ist Eigentümer der Fläche, auf denen sich die Garage des Pächters befindet.
- Mit Beitritt der ehemaligen DDR zum Gebiet der Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 verlor das ZGB-DDR seine Gültigkeit. Daher musste wieder eine einheitliche eigentumsrechtliche Behandlung dieser Garagen herbeigeführt werden.
- Dazu trat 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) in Kraft.
- Endet der DDR-Pachtvertrag so geht nach SchuldRAnpG § 11 Abs. 1 S. 1 das Eigentum der Garage an den Grundstückseigentümer über.

Rechtliche Grundlagen

- Seit dem 01.01.2023 findet die Regelung zur hälftigen Teilung der Abbruchkosten nach § 15 Abs. 1 & Abs. 2 SchuldRAnpG keine Anwendung mehr.
- Insofern findet für diese Verträge bezüglich der ordnungsgemäßen Rückgabe des Vertragsgegenstandes das BGB Anwendung, so dass die Abbruchkosten vollständig durch den Pächter zu tragen sind.
- Durch § 546 BGB ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurück zu geben.
- Die Rücknahme der Pachtflächen der Stadt Cottbus/Chósebuz erfolgt generell im unbebauten Zustand.
- Sollte die Fläche dennoch bebaut sein, ergeben sich Ersatzansprüche der Stadt Cottbus/Chósebuz gegenüber den Garageneigentümern (in Höhe der jeweiligen Abbruchkosten der Garage).

02

AUFSTELLUNG DER GARAGEN(-KOMPLEXE) DER STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ

Aufstellung der Garagen(-komplexe) der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Garagenkomplex	Gemarkung	Gesamtanzahl	Pacht
Mittelstraße	Gallinchen	234	138
Sielow /Am ehem. Bahnhof/Stries. Str.	Sielow	50	41
Jamlitzer Straße	Brunschwig	245	146
Dahlitzer Straße	Brunschwig	720	646
Rennbahnweg	Brunschwig	27	23
Lieberoser Straße	Brunschwig	23	21
Ernst-Heilmann-Weg	Brunschwig	110	61
Körnerstraße	Brunschwig	61	43
Siedlungsstraße	Brunschwig	9	2
Karl-Liebkecht-Str.	Altstadt	8	0
Lausitzer Straße/A.-Bebel-Str.	Altstadt	55	15
Bleichenstraße/Südstraße	Altstadt	52	47
Lobedanstraße	Altstadt	18	14
Hermannstraße	Sandow	35	32
Am Doll	Sandow	38	36
Curt-Möbius-Straße	Sandow	227	168
Kahrener Straße	Sandow	190	122
Warschauer Straße	Sandow	70	66
Heinrich-Zille-Straße (Nord)	Sandow	32	28
Heinrich-Zille-Straße (Süd)	Sandow	20	20
Liebermannstraße	Sandow	10	10
Menzelstraße I	Sandow	20	20
Menzelstraße II	Sandow	46	40
Lovis-Corinth-Straße	Sandow	20	16
An den Weinbergen	Sandow	80	72
Dissenchener Straße/ HKW	Sandow	88	73
Dissenchener Str./Zwischen den Gleisen	Sandow	76	70

Garagenkomplex	Gemarkung	Gesamtanzahl	Pacht
HKW	Sandow	39	23
Heinersbrücker Straße 6	Sandow	7	4
Am großen Spreeweher	Sandow	48	39
Görlitzer Straße	Spremb. VS	4	4
Senftenberger Straße 84 A	Spremb. VS	3	3
Herzberger Straße	Spremb. VS	657	620
Leipziger Straße / Hochhaus	Spremb. VS	65	33
Leipziger Straße 33 - 37	Spremb. VS	13	13
Senftenberger Straße 16 - 18	Spremb. VS	44	23
Finsterwalder Straße 12	Spremb. VS	41	38
Finsterwalder Straße 48	Spremb. VS	33	32
Hermann-Löns-Straße	Spremb. VS	81	41
Bautzener Straße 107-109	Spremb. VS	34	33
Pyrastraße	Spremb. VS	19	19
Dresdener Straße 22	Spremb. VS	18	12
Thiemstraße 58	Spremb. VS	78	75
Welzower Str./Mefa	Spremb. VS	12	0
Jänschwalder Straße	Sachsendorf	230	206
Turower Straße	Sachsendorf	118	100
Ernst-Bloch-Straße	Sachsendorf	154	139
Schopenhauer Straße	Sachsendorf	75	71
Sachsendorfer Hauptstraße	Sachsendorf	22	19
Poznaner Straße	Sachsendorf	25	25
Kopfstraße	Ströbitz	18	4
Grötscher Str. I (Groß Gaglow)	Groß Gaglow	50	47
Grötscher Straße II	Groß Gaglow	10	10
Querstraße	Schmellwitz	820	343
	Summe:	5.282	3.946

Betrachtung einzelner Garagenkomplexe

- Es erfolgte eine Hochrechnung bezüglich aller Garagenkomplexe der Stadt Cottbus/Chósebuz auf Basis der ausgewählten Garagenkomplexe (ca. 3 pro Gemarkung).
- Grundsätzlich gibt es von insgesamt 1.143 Pachtgaragen bei den betrachteten Garagenkomplexen etwa 859 Pachtgaragen (dies entspricht ca. 75 %) die vom SchuldRAnpG betroffen sind.
- Bei Betrachtung der Gesamtanzahl der Garagen der Stadt Cottbus/Chósebuz ergeben sich somit 2.960 Garagen (75 % von 3.946), die vom SchuldRAnpG betroffen sind.

Aufstellung der betrachteten Garagenkomplexe

Garagenkomplex	Gemarkung	Gesamtanzahl	Anzahl an Pachtgaragen	Anzahl an Garagen	
				vor 03.10.1990	nach 03.10.1990
Blechenstraße	Altstadt	52	46	38	8
Lobedanstraße	Altstadt	18	14	14	0
Jamlitzer Straße	Brunschwig	245	146	85	61
Rennbahnweg	Brunschwig	27	23	19	4
Lieberoser Straße	Brunschwig	23	21	15	6
Ernst-Heilmann-Weg	Brunschwig	110	61	48	13
Siedlungsstraße	Brunschwig	9	2	2	0
Grötscher Straße	Groß Gaglow	60	57	32	25
Jänschwalder Straße	Sachsendorf	230	206	178	28
Turower Straße	Sachsendorf	118	100	69	31
Poznaner Straße	Sachsendorf	25	25	21	4
Kahrener Straße	Sandow	190	122	104	18
An den Weinbergen	Sandow	80	72	66	6
HKW	Sandow	39	23	11	12
Striesower Straße	Sielow	50	41	18	23
Görlitzer Straße	Spremberger Vorstadt	4	4	4	0
Senftenberger Straße 84 A	Spremberger Vorstadt	3	3	3	0
Leipziger Straße 33 - 37	Spremberger Vorstadt	13	13	12	1
Finsterwalder Straße 12	Spremberger Vorstadt	41	38	31	7
Finsterwalder Straße 48	Spremberger Vorstadt	33	32	27	5
Pyrastraße	Spremberger Vorstadt	19	19	0	19
Thiemstraße 58	Spremberger Vorstadt	78	75	62	13
Summe:		1.467	1.143	859	

03

DEFINITION DER HANDLUNGSVARIANTEN VERMIETUNG, ABRISS, VERKAUF?

Vermietung der Garagen

- Nach Beendigung des Pachtverhältnisses entscheidet sich die Stadt Cottbus/Chósebuz für die Vermietung der Garagen.
- Somit gehen die Bewirtschaftungs- sowie Instandhaltungskosten auf die Stadt Cottbus/Chósebuz über, allerdings können wiederum regelmäßige Einnahmen generiert werden.
- Die Bewirtschaftung/Instandhaltung erfolgt im Rahmen der finanziellen und personellen Möglichkeiten.
- Für die Bewirtschaftung/Instandhaltung wurden im Haushalt 2024 für die Gesamtheit der Garagen 60.000,00 € geplant, dies entspricht durchschnittlich 50,00 €/Jahr pro Garage (tatsächliche Inanspruchnahme pro Garage erfolgt unterschiedlich nach Bedarf).
- Die Einnahmen pro Mietgarage betragen 245,40 € im Jahr.

Abriss der Garagen 1/2

- Bei Beendigung des Pachtverhältnisses entscheidet sich die Stadt Cottbus/Chósebus für den Abriss der Garagen.
- Aufgrund der rechtlichen Grundlagen können die Abbruchkosten auf die jeweiligen Garageneigentümer umgelegt werden (oder die Garage wird vom Eigentümer zurückgebaut).
- Kosten für den Abbruch variieren je nach Anzahl der Garagen und der Materialzusammensetzung (evtl. Schadstoffe).
- Geschätzte Abbruchkosten wie folgt:
 - 1 – 3 Garagen: gesamt 14.500,00 € (ca. 5.000,00 € pro Garage)
 - Bis 20 Garagen: gesamt 70.000,00 € (ca. 3.500,00 € pro Garage)
 - Bis 50 Garagen: gesamt 150.000,00 € (ca. 3.000,00 € pro Garage)
 - (Abriss einer Einzelgarage in einem Komplex: ca. 9.500 €)

Abriss der Garagen 2/2

- Es müsste hierbei davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Garagen einzeln abgerissen werden würde und nicht in Gruppen, da die Beendigung der DDR-Verträge zu grundsätzlich verschiedenen Zeitpunkten geschehen könnte.
- Folge: Es würden erhöhte Abbruchkosten entstehen, da evtl. statische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten.
- Nach Abbruch der Garagen müsste die freigewordene Kleinstfläche wiederum durch die Stadt Cottbus/Chósebusz bewirtschaftet werden (Grünpflege, Verkehrssicherung, usw.), ohne dass Einnahmen erzielt werden könnten.
- Ein Abriss einzelner Garagen ist somit für die Stadt Cottbus/Chósebusz nicht wirtschaftlich.

Verkauf der Garagen

- Es wurde die Möglichkeit geprüft, eine Abrissverpflichtung i. V. m. der Übernahme der Kosten durch einen potentiellen Käufer im Kaufvertrag zu verankern, um somit die Abbruchkosten auf den Käufer auszulagern und den Garageneigentümer zu entlasten.
- Diese Möglichkeit besteht nicht, da sich die Abrissverpflichtung aus gesetzlichen Bestimmungen ergibt, die nicht durch einen privatrechtlichen Vertrag „ausgehebelt“ werden können.
- Generell können allerdings im Bezug zur Übernahme der Abrisskosten Verhandlungen mit dem Käufer geführt werden und bei Einvernehmen entsprechende Regelungen mit in den Vertrag aufgenommen werden.

04

HANDHABUNG DER THEMATIK BEI EXTERNEN UNTERNEHMEN

Angefragte Unternehmen

Im Rahmen der Antragsdiskussion in den Ausschüssen wurde die Verwaltung gebeten, in anderen Unternehmen die Zahl der betroffenen Garagen und den Umgang mit dem Abriss zu erfragen.

Angefragt wurden:

- **GWC GmbH**
- **BIMA**
- **eg Wohnen 1902**
- **Alpo Liegenschaftsverwaltung**
- **Britze Grundbesitz GmbH**

GWC GmbH

- „Im GWC-Bestand befinden sich insgesamt 514 Garagen verteilt auf 37 Standorte.
- Davon sind 360 Garagen verpachtet und 154 Garagen vermietet.
- Bei den zuletzt abgerissenen Pachtgaragen in der Friedensstraße 1 – 5 sowie Fontaneplatz 32 wurden die Abbruchkosten durch die Pächter getragen (Einmalzahlung von Pauschalbeträgen durch die Pächter; das Abrissunternehmen durch GWC GmbH beauftragt).“

BIMA

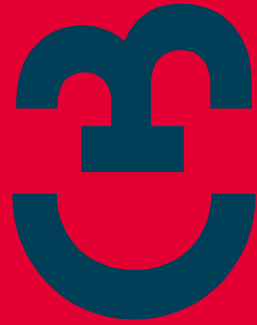
- „Es gibt keine Garagen mehr, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, sondern nur noch Mietgaragen.“

05 FAZIT



Fazit

- Die Stadt Cottbus/Chósebuz fordert keinen Pächter bei Kündigung zum Abriss auf.
- Sollten Flächen der Garagenkomplexe im Zuge der städteplanerischen Entwicklung in Anspruch genommen werden müssen, erfolgt der Verkauf im Rahmen des zuvor genannten Verfahrens.
- Die Entscheidung zur Übernahme der Abbruchkosten trägt dann der neue Eigentümer.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**