Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Gemeindevertretung
Anfrage

Groß Grün

Anfragen der Mitglieder der Gemeindevertretung
per E-Mail am 24. Januar 2023

Einreicher
Gemeindevertreterin Frau Andrea Hollstein (Fraktion BVB/FREIE WÄHLER Blankenfelde-Mahlow)

Betreff
Schuldrechtsanpassungsgesetz

Fragen an den Bürgermeister

Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz, 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 neben Wochenendhäusern (sog. Datschen), insbesondere Eigentumsgaragen. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) regelt 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.

Unsere Fraktion hat dazu folgende Fragen:

1. Wie viele Grundstücke mit wie vielen Eigentumsgaragen befinden sich mit Stand 01.01.2023 im Eigentum der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, für die das Schuldrechtsanpassungsgesetz Anwendung findet?

2. Wie beabsichtigt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit derartigen, in kommunales Eigentum übergegangenen Garagen künftig zu verfahren (Neuvermietung, Instandhaltung, Rückbau, ...)?

3. Welche Garagenquartiere / Garagenkomplexe sollen bis zu welchem Jahr durch die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow baulich anderweitig genutzt werden und dafür die aktuellen Nutzer bis zu welchem Zeitpunkt zur Räumung aufgefordert werden? Bitte einzeln nach Garagenquartier / Garagenkomplex jeweils mit Angabe von entsprechenden Jahreszahlen auflisten.

4. Welche Regelung strebt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Falle eines beabsichtigten Rückbaus von Garagen gegenüber den bisherigen Eigentümern / aktuellen Nutzern von derartigen Garagen an?

Datum: 24. Januar 2023

gez. Hollstein

Eingegangen: 24. Januar 2023
Ausgegeben: 9. Februar 2023

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Der Bürgermeister
Antwort

Groß Grün

Antwort des Bürgermeisters
Datum: 9. Februar 2023

zur Anfrage

1. Es gibt 24 Gemeindegrundstücke, die mindestens teilweise unter das SchuldRAnpG fallen, s. Anlage 1. **Zwei davon betreffen Garagen** (Doppelgarage Fasanenweg).

2. Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt, von den Nutzern nach Vertragsende den Abriss der Garagen nach § 546 BGB zu fordern.

3. Es gibt **keine Garagenkomplexe oder Garagenquartiere, die unter das SchuldRAnpG fallen**. Die einzige Reihengarage befindet sich in der Paul-Klee-Straße, sie fällt nicht unter das SchuldRAnpG. Dort wurden 2010 mit allen Nutzern neue Einzelverträge nach dem Mietrecht des BGB abgeschlossen.

4. siehe 2.

Zur Sach- und Rechtslage nach dem SchuldRAnpG im Allgemeinen:

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Grundstücken, von denen einige ganz oder teilweise auf Grund von Nutzungsverträgen genutzt werden, die unter § 1 SchuldRAnpG fallen. Die rechtlichen Unterschiede zwischen Verträgen (nur) für Garagen und für sonstige Nutzungen bzw. Baulichkeiten sind sehr gering. Meistens haben Nutzer **Baulichkeiten für die Wochenend- und Erholungsnutzung einschließlich Garagen** errichtet.

Von diesen Verträgen, soweit sie am 1.1.2023 bestanden, wurde seither keiner durch den Nutzer oder die Gemeinde gekündigt. Es gibt auch keine Kündigung, die vor dem 1.1.2023 ausgesprochen wurde und zu einem Vertragsende nach dem 1.1.2023 führt.

Alle Verträge sind im Hinblick auf die einzuhaltenden Kündigungsfristen gesetzlich mittlerweile an das BGB angepasst, §§ 23, 23 a SchuldRAnpG.

Dasselbe gilt ab 1.1.2023 für die Pflicht des Nutzers (künftig: Mieter gem. § 535 ff. BGB oder Pächter gem. §§ 581 ff. BGB), die von ihm errichteten Baulichkeiten abzureißen, § 546 BGB. Bei einem Vertragsende bis zum 31.12.2022 war der Nutzer nicht zum Abriss verpflichtet, § 15 SchuldRAnpG.
In einem noch anhängigen Fall muss sich der Nutzer wegen des Vertragsendes am 31.12.2022 mit 50 % an den Abrisskosten beteiligen, § 15 SchuldRAnpG, wenn die Gemeinde innerhalb eines Jahres nach Rückgabe den Abriss vornimmt, was fest geplant ist.

Eingegangen: 24. Januar 2023
Ausgegeben: 9. Februar 2023

Ohne Kündigung oder Aufhebungsvertrag dauern die Verträge an. Das Nutzereigentum an den Baulichkeiten nach § 296 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) i.V.m. § 310 ZGB endet erst mit dem Ende des Vertrages, § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG, die Baulichkeiten werden – erst - dann wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Es gibt für die Verwaltung keinen Grund, solche Verträge grundsätzlich zu kündigen.

Ansprüche auf Zeitwertentschädigungen sind am 31.12.2022 erloschen, § 12 Abs. 2 S. 2 SchuldRAnpG. Ansprüche auf Verkehrswertentschädigungen nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG hat es praktisch nie gegeben, weil die Bauwerke den Verkehrswert des Grundstücks nicht erhöht, sondern gemindert haben.

Bis 2022 hat die Verwaltung häufig Vereinbarungen mit Nutzern getroffen, die den Verzicht des Nutzers auf mögliche Entschädigungen in unbekannter Höhe mit dem Verzicht der Gemeinde auf Abrisskostenbeteiligung verbanden. Diese Praxis hatte mehrere Vorteile:

- der Nutzer musste nicht aufwändig durch Gutachten nachweisen, wie hoch seine Entschädigung überhaupt war
- die Verwaltung war nicht unter Druck, den Abriss der Baulichkeiten innerhalb eines Jahres zu veranlassen
- anschließend konnten solche Grundstücke mit Beschluss der Gemeindevertretung zum vollen Wert (Bodenrichtwert, ggf. Kaufpreiserhöhung durch Bieterverfahren) angeboten werden, die Abrisskosten fielen praktisch nicht ins Gewicht.
-

Die theoretisch fortbestehende Möglichkeit des Nutzers, nach den Vorschriften des BGB über die ungerechtfertigte Bereicherung Ansprüche auf Ersatz gegen den Eigentümer geltend zu machen (§ 12 Abs. 1 S. 2 SchuldRAnpG), kann vernachlässigt werden.

Für die Gemeindeverwaltung ergibt sich wegen der weitestgehend vollzogenen Schuldrechtsanpassung kein Handlungsbedarf. Wenn ein Grundstück im Einzelfall benötigt wird, kann die Verwaltung ohne Abweichungen vom BGB kündigen oder einen Aufhebungsvertrag schließen.

Eingegangen: 24. Januar 2023
Ausgegeben: 9. Februar 2023

Miet-, Nutzungs-, Pachtverträge nach SchuldRAnpG
D 2-313 Heinestraße 36
D 2-352,353,354 Bertolt-Brecht-Straße 88 B
M 6-79 Tschaikowskistraße 28 A
M 6-79 Tschaikowskistraße 30 A
M 6-79 Tschaikowskistraße 32 A
B 4-121 hinter Klabundring 12
B 4-96 hinter Wilhelm-Hauff-Straße 1
B 6-108/2 Erich-Klausener-Straße 172 A
B 7-337 hinter Mainstraße 2
B 8-183 hinter Schwarzwaldstraße 12
B 10-103/3 neben Karl-Liebknecht-Straße 76
B 10-103/4 vor Bachstraße 23
B 11-1,2,3 Hebbelweg 2 c
B 11-38/8 neben Bachstraße 15
B 14-243/5 Zufahrt Karl-Liebknecht-Str. 21
B 15-71/1 Am Bruch 30
B 15-133 Am Bruch 49
B 15-260 Fasanenweg Doppelgarage
B 15-260 Fasanenweg Doppelgarage
B 18-1/6 hinter Rembrandtstraße 24
B 18-160 Am Vogelherd 20 (hintere rechte Teilfl)
B 19-118 Albrecht-Dürer-Straße 47 a
B 19-59 Albrecht-Dürer-Straße 40 a
B 20-24,40 Rembrandtstraße 1