



# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:  
**Gemeindevertretung**

**öffentlich**  
**Vorlagen-Nr. BV/136/2017**

Einreicher: Der Bürgermeister  
ausgearbeitet: Der Bürgermeister

Datum: 13.02.17

## Beratungsgegenstand:

### Umgang mit „Garagengrundstücken“ der Gemeinde und Wohnungsbaugesellschaft

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	21.02.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	07.03.2017	öffentlich

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung empfiehlt dem Bürgermeister und der Geschäftsführerin der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft folgendes Vorgehen zur abschließenden Klärung der Rechtsverhältnisse an den Garagen im Gemeindegebiet – soweit diese nicht von der Gemeinde oder der Wohnungsbaugesellschaft oder einer ihrer Rechtsvorgänger errichtet wurden:

1. Den Nutzern von Einzelgaragen wird angeboten, für diese ein eigenes Grundstück zu bilden, soweit dies tatsächlich möglich ist. Die Nutzer haben sämtliche dafür anfallenden Kosten zu tragen sowie das Land käuflich zu erwerben.
2. Den Nutzern von Garagen in Garagenkomplexen wird angeboten, die Grundstücke zu erwerben – entweder in Form von ideellen Bruchteilen je aufstehender Garage oder durch eine von ihnen zu gründende juristische Person, deren Anteile die Garagenutzer halten. Wenn einzelne Nutzer nicht bereit sind, einen Anteil zu erwerben, wird dieser öffentlich zum Kauf angeboten. Der Verkauf wird im Falle eines Verkaufs ideeller Miteigentumsanteile erst vollzogen, wenn für sämtliche Anteile ein Vorvertrag abgeschlossen ist.
3. Soweit ein Verkauf nicht möglich ist, werden die bestehenden Verträge zum Stichtag 31.12.2017 gekündigt bei gleichzeitigem Angebot eines Mietvertrages an die bisherigen Vertragspartner ab dem 1.1.2018 mit einer monatlichen Bruttomiete von 16 Euro. Die betroffenen Grundstücke der Gemeinde werden bis zum 1.1.2018 an die Wohnungsbaugesellschaft zum Verkehrswert verkauft.
4. Soweit die Nutzer keine Pachtverträge vorweisen können, zahlen sie bis zum Abschluss eines Mietvertrages ein der Miete entsprechendes Nutzungsentgelt i. H. v. 16 Euro brutto/Monat – auch rückwirkend für vergangene Nutzungen, soweit die Forderung noch nicht verjährt sind.

## Änderungsvorschlag:

## Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf <sup>1)</sup>
<input type="checkbox"/> laut Beschlussentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

\_\_\_\_\_  
Der Vorsitzende

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Erläuterungen

### Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Schuldrechtsanpassungsgesetz

### Sachverhalt, Begründung:

Gemeinde und Wohnungsbaugesellschaft (WWB) sind Eigentümer von Grundstücken in verschiedenen Ortsteilen auf denen insgesamt 327 Garagen stehen, von denen 215 vor 1990 von Bürgern in Eigenleistung errichtet wurden („Eigentumsgaragen“). Dies war eine übliche Praxis, da in der DDR Grund und Boden als Volkseigentum nicht Gegenstand von Rechtsgeschäften sein konnten, wohl aber das Eigentum an darauf errichteten Bauwerken. Die Wohnungsbaugesellschaft wurde in den 1990-er Jahren damit beauftragt, die „Garagegrundstücke“ der Gemeinde mit zu verwalten.

Dies geschah mindestens seit 1979 bis zum Jahr 2011 in der Form, dass die Grundstücksteile, auf denen die Garage steht, an den Nutzer der Garage verpachtet wurden. Bei einem Wechsel des Nutzers („Verkauf“ der Garage) schloss der neue Nutzer mit der Wohnungsbaugesellschaft einen entsprechenden Pachtvertrag. Mindestens bis 2008 wurde in den Verträgen sogar noch die DDR-Formulierung benutzt, dass die Garage „Eigentum“ des Nutzers sei. Dies wurde erst 2009 geändert, wenn auch nicht ganz korrekt stets vom Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft gesprochen wurde, obwohl teilweise die Gemeinde Eigentümerin war. Außerdem wurde weiterhin explizit nur das Grundstück verpachtet. Die Garage sollte anscheinend weiterhin kostenlos genutzt werden dürfen.

Im Jahr 2011 wurde diese Praxis beendet, nachdem die neu bestellte Geschäftsführerin Frau Wehner den Bürgermeister und den Aufsichtsrat darüber informierte und darauf hinwies, dass diese Praxis dem Willen des Bundesgesetzgebers aus dem Jahr 1994 widersprach. Im Schuldrechtsanpassungsgesetz wurde festgeschrieben, dass die dem bundesdeutschen Recht fremde Trennung von Eigentum an Grund und Boden und darauf errichteten Bauwerken aufgelöst (§ 11 Schuldrechtsanpassungsgesetz) und das Recht von Miete bzw. Pacht nach BGB anzuwenden ist (§ 6 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Diese Änderung sollte mittels Kündigungsschutz sozial verträglich gestaltet werden.

Da bis zum 4. Oktober 2015 eine einseitige Kündigung der Pachtverträge durch den Eigentümer gemäß § 23 Abs. 5 nicht möglich war, konnte im Jahr 2011 nur die Anerkennung des Eintritts eines neuen Vertragspartners in den Pachtvertrag abgelehnt werden. Insgesamt wurden von 2011 bis Dezember 2016 36 derartige Übertragungen angezeigt.

Um im Oktober 2015 handlungsfähig sein zu können, wurde 2014 die Ausarbeitung von Mietverträgen in Auftrag gegeben. Diese wurden bisher aber nicht ausgereicht, da keine Einigkeit erzielt wurde, wie mit durch die Nutzer getätigte Investitionen in die Garagen umzugehen ist. Die Geschäftsführerin Frau Kleinke wies darauf hin, dass bei strikter Anwendung des Gesetzes im Einzelfall unbillige Härten auftreten könnten, da einige heutige Nutzer hohe Summen für die Besitzerlangung zahlten.

Außerdem laufen Schutzfristen für Entschädigungen und Beteiligungen der Nutzer an den Abrisskosten bis Ende 2022 (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 15 Abs. 3). In Frage stand, auch diese Fristen abzuwarten oder bei massenhafter Nutzungsaufgabe die Nutzer an den Abrisskosten zu beteiligen. Das hätte unter Umständen zu dem Kuriosum geführt, dass Nutzer einmal Geld dafür bezahlt haben, die Garagen nutzen zu können und dann noch einmal 50% der Abrisskosten hätten bezahlen müssen.

2016 beschloss der Aufsichtsrat, nunmehr den Willen des Gesetzgebers umzusetzen und – soweit nicht verjährt - 19 Nutzern, die seit 2013 die „Nutzeränderung“ angezeigt hatten, aufzufordern, für die Nutzung der Garage im Jahr 2013 eine Entschädigung/Miete von brutto 16 Euro je Monat zu zahlen. Acht Personen weigerten sich, die Forderung zu begleichen.

Dringender Anpassungsbedarf auch bei bestehenden Pachtverträgen besteht dahingehend, dass die Regelungen der Verkehrssicherungspflichten neu formuliert werden müssen, sowie die Kostentragungspflicht für öffentliche Lasten.

Da die Nutzer gern „Eigentümer“ der Garagen wären und die Gemeinde aufgrund der Lage der Grundstücke keine städtebauliche Notwendigkeit zum Behalten der Grundstücke sieht, sind Möglichkeiten zum Erwerb des Grundstücks durch die Nutzer anzubieten:

#### 1. Verkauf der Grundstücke an die Garagennutzer:

Es gab diese Idee bereits einmal mit der Maßgabe, dass für die einzelnen Garagen Grundstücke gebildet werden und diese dann an die Garagennutzer verkauft werden sollten. Dies erwies sich als extrem teuer (Vermessungskosten) und rechtlich nicht umsetzbar, da diese Garagen bis auf wenige Ausnahmen baurechtlich als ein Gebäude behandelt werden müssen.

Es gibt allerdings zwei weitere Möglichkeiten ohne reale Grundstücksteilung:

Zum einen ist es möglich, dass entsprechend der Anzahl der Garagen ideelle Miteigentumsanteile am Grundstück gemäß § 1008 BGB gebildet werden, die dann an die Nutzer verkauft werden können. Das Verhältnis der Bruchteilseigentümer untereinander richtet sich nach den §§ 741 ff. BGB - Bruchteilsgemeinschaft. Die Miteigentumsanteile sind in dieser Variante frei handelbar.

Die zweite Variante ist, dass die Garagennutzer eine juristische Person bilden (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts - §§ 705 ff. BGB o. ä.), die das Grundstück erwirbt. Hier muss in einer Satzung geregelt werden, wer welche Garage nutzen darf und ob und wie der Wechsel eines Anteilseigners der juristischen Person vorstattengehen kann. Das Grundstück samt Garagen ist dann Eigentum der juristischen Person, nur die Anteile an der juristischen Person sind handelbar.

Die Gemeinde verliert bei diesen Optionen die Kontrolle über die Grundstücke. Außerdem ist problematisch, dass einige Wusterhausener sich aufgrund der wahrscheinlich hohen Preise für die Miteigentumsanteile eine Garage nicht leisten werden können .

2. Soweit sich die Nutzer nicht auf einen Erwerb des Grundstücks einigen können ist das **Schuldrechtsanpassungsgesetz anzuwenden. Es wird empfohlen, wie folgt vorzugehen:**

##### 2.1. Nutzer ohne Vertrag/Neuvermietung:

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse und die Wohnungsbaugesellschaft erheben für die Garagengebäude, für die kein Pachtvertrag abgeschlossen wurde oder bei Neuvermietungen eine monatliche Miete i. H. v. 16,00 Euro brutto, rückwirkend ab dem frühestmöglichen Zeitpunkt. Sämtlichen Nutzern ohne Vertrag ist ein Mietvertrag mit diesen Konditionen anzubieten. Soweit der Nutzer nachweislich in die Werterhaltung der genutzten Garage investiert hat und dies mit Rechnungen etc. belegen kann, wird dies auf die Mietzahlungen angerechnet, soweit es sich nicht um eine „Luxusausstattung“ handelt, wie elektrische Tore, Heizung etc.

##### 2.2. Nutzer mit gültigen Grundstücks-Pachtverträgen:

Die WWB bietet den Nutzern mit bestehendem Pachtvertrag eine Vertragsänderung dergestalt an, dass die WWB ab 1.1.2018 die Zahlung der Grundsteuer übernimmt und die Jahrespacht entsprechend erhöht. Weiterhin ist die Übertragung der Verkehrssicherungspflichten rechtssicher zu regeln. Die Zahlung einer Nutzungsentschädigung/Pacht erfolgt zunächst entsprechend den alten Verträgen. Im Falle einer Weigerung ist eine Änderungskündigung auszusprechen.

2.3. Zum 31.12.2022 werden alle noch bestehenden Grundstückspachtverträge gekündigt. Die WWB vermietet die Garagen ab dem 1.1.2023 vorrangig an die bisherigen Pächter.

2.4. Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wird zum Stichtag 1.1.2018 die in ihrem Eigentum stehenden Garagengrundstücke an die WWB verkaufen, soweit diese bis dahin nicht durch Nutzergemeinschaften gekauft wurden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

nein  ja, siehe weitere Ausführungen

#### Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen (falls notwendig):

Im Falle der Veräußerung bzw. Vermietung erzielt die Gemeinde entsprechenden Ertrag.

#### Anlagen:

keine