



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 der Wohnungsbaugesellschaft

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	21.02.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	07.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	09.05.2017	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	11.07.2017	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. Soweit es rechtlich und tatsächlich möglich ist und kein öffentlicher Belang oder Belange der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft entgegenstehen, kann der Grund und Boden, auf dem die Garagen stehen, zum Marktwert verkauft werden oder anderweitige eigentümerähnliche Rechtspositionen (Erbbaupacht) am Grund und Boden vereinbart werden. Die derzeitigen Nutzer der Garagen sind dabei bevorzugt zu berücksichtigen.
2. Grundstücke der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, die nicht an Dritte verkauft werden, sind an die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen, entweder im Tausch gegen Grundstücke der Wohnungsbaugesellschaft oder durch Verkauf zum Marktwert. Mit Eigentümer von Grundstücken, auf denen Teile der Garagen stehen (Überbauungen), sind Einigungen herbeizuführen, wie Verkehrssicherungspflichten etc. geregelt werden.
3. Die Pachtverträge mit den Pächtern, die bereits am 3. Oktober 1990 Nutzer (Eigentümer) der Garagen waren, sind weiterzuführen.
4. Die Pachtverträge, die nach dem 3. Oktober 1990 unter Missachtung der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes abgeschlossen wurden, sind zu kündigen und Mietverträge zu ortsüblichen Konditionen zu schließen. Hierbei sind die derzeitigen Nutzer bevorzugt zu berücksichtigen. Eine Umsetzungsfrist wird ausdrücklich nicht vorgegeben.
5. Den Nutzern von Garagen, die keine Nutzungsvereinbarung über Grund und Boden mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse oder der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft vorweisen können, ist der Abschluss eines Mietvertrages zu ortsüblichen Konditionen über die Garage zum Stichtag 1. Januar 2017 anzubieten, unabhängig davon ob mit dem Grundstück, auf dem die Garage steht, wie unter 1. vorgeschlagen verfahren wird oder nicht.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf 1)
<input type="checkbox"/> laut Beschlusentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<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 „Garagengrundstücke“ der Gemeinde mit zu verwalten.

Dies geschah bis 2011 unter Missachtung der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, indem einfach weiterhin DDR-Recht angewandt wurde. Nachdem die neu bestellte Geschäftsführerin der WWB Frau Wehner Bürgermeister und Aufsichtsrat über diese rechtswidrige Praxis informierte, wurde sie eingestellt und die Geschäftsführung beauftragt, Mietvertragsentwürfe für Garagen vorzubereiten.

2016 forderte die jetzige Geschäftsführerin der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft, Frau Kleinke, diejenigen Nutzer von Garagen, die keine Pachtverträge vorlegen konnten auf, einen ortsüblichen Mietzins für die Nutzung, rückwirkend ab 2013 zu zahlen. Dies führte unter den Betroffenen zu Unmut und unter den anderen Garagennutzern zu Unsicherheit, wie mit den Pachtverträgen in Zukunft umgegangen wird. Dies war auch das Ergebnis einer Einwohnerversammlung, die am 8. April 2017 in der Dossehalle unter Mitwirkung einer Anwältin veranstaltet wurde. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde ebenfalls deutlich, dass bei einigen Garagennutzern großes Interesse daran besteht, Eigentum am Grund und Boden zu erwerben, auf dem die Garagen stehen.

In nicht wenigen Fällen wurden die verwalteten Garagen über Grundstücksgrenzen hinweg gebaut, so dass auch auf Grundstücke Dritter betroffen sind. Hier herrscht so und so Klärungsbedarf aufgrund möglicher haftungsrechtlicher Problemlagen.

Aufgrund der Vielzahl betroffener Bürger und dem Bedarf an der Klärung grundstücksrechtlicher Fragen erscheint eine Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung zur weiteren Vorgehensweise angezeigt.

Nach erstmaliger Beratung im Sitzungsturnus des Haupt- und Finanzausschusses am 21.02.2017 und der Gemeindevertretung am 07.03.2017 sowie der durchgeführten Einwohnerversammlung am 08.04.2017 erfolgte eine inhaltliche Überarbeitung der Beschlussvorlage auf die wesentlichen Punkte.

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