



Hennigsdorfer
Wohnungs-
Baugesellschaft mbH

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH • Edisonstraße 1 • 16761 Hennigsdorf

Stadtverwaltung Hennigsdorf
SVV-Büro Über
Herrn Schulz
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Edisonstraße 1
16761 Hennigsdorf

Postanschrift:
Postfach 120 110
16750 Hennigsdorf

(03302) 86 85 - 0
(03302) 86 85 - 25

http:
www.wohnen-in-hennigsdorf.de
e-mail:
wohnungsbaugesellschaft@
hwb-online.com

Ihr Zeichen

Ansprechpartner

Datum

Herr Ramb/ni

24.11.2010

Stellungnahme auf die Anfrage des Herrn Fredy Otte in der Bürgersprechstunde der SVV Hennigsdorf vom 10.11.2010 durch die HWB

Sehr geehrter Herr Schulz,
sehr geehrter Herr Müller,

zu der uns am 11.11.2010 vorgelegten Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG kann der Nutzer durch einen Eigentumsverlust am Bauwerk „Garage“ auch nach Ablauf der Investitionsschutzfrist (d.h. 7 Jahre nach Ablauf der Kündigungsschutzfristen) eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstückes durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

Die Kündigungsschutzfrist für Garagen endete am 31.12.1999. Da die Investitionsschutzfrist am 31.12.2006 abgelaufen ist, kommt ein Entschädigungsanspruch bei Nachweis der Anwendbarkeit des Gesetzes und bei Nachweis der Verkehrswerterhöhung des Grundstücks durch die betroffene Garage gegenüber der HWB grundsätzlich in Betracht.

Hieraus ergibt sich, dass die HWB in Übereinstimmung mit der Rechtslage entsprechend konkretisierte Forderungen im Einzelfall gewissenhaft prüfen wird. Der Schwerpunkt der Prüfung wird sich hierbei auf die Frage der Verkehrswerterhöhung beziehen. Leider gibt es hierzu bisher nur wenige Hilfestellungen, so dass die Überlegungen noch nicht abgeschlossen sein können. Aus Sicht der HWB besteht nach heutiger Einschätzung für die Annahme einer konkret messbaren Verkehrswerterhöhung in Anbetracht des im Verhältnis zum unbebauten Grundstück geringen Wertes der Garage sowie in Anbetracht der damit einhergehenden laufenden Aufwendungen keine Veranlassung. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass sich in der Rechtsprechung oder zumindest in der Fachliteratur hiervon abweichende Rechtsauffassungen zukünftig noch durchsetzen werden.

Die HWB ist bemüht, diese Rechtsunsicherheit sowohl auf der Verhandlungsebene mit dem Garagenverein als auch mit den jeweils betroffenen Eigentümern gütlich zu klären und bietet im Rahmen der Übergabe von Garagen bei Verzicht auf mögliche Entschädigungsansprüche den Verzicht auf Gegenansprüche, insbesondere zur

Geschäftsführung:
Annemarie Falkenberg
Holger Schaffranke
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Schulz
Sitz: Hennigsdorf

Eingetragen im
Handelsregister Neuruppin
HRB 745
Finanzamt Oranienburg
Ust.-Nr. 053/126/00090

Bankverbindung:
Aareal Bank AG Berlin
Konto-Nr. 0000 100 209
BLZ 550 104 00

Beteiligung/Durchführung an Abriss- und Entsorgungskosten an. Zu diesem Thema verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz an die WGH vom 27.11.2009 (Anlage). Aus dieser wird deutlich, dass die Garageneigentümer aktuell mindestens zu 50 % an den Abrisskosten beteiligt werden könnten.

Dieser Weg wird vielleicht nicht allen Erwartungen gerecht. Aus Sicht der HWB kann diese Problematik daher vor allem mit dem angebotenen vertraglich zu sichernden Kündigungsverzicht der HWB entspannt werden. Mit der langfristigen Absicherung der Verfügungsgewalt zugunsten der Garageneigentümer kann jeder Eigentümer nach eigenem Ermessen in Abhängigkeit der Nachfrage seine Garage zu einem frei verhandelbaren Preis rechtssicher weitergeben. Diese Regelung ist nach unserer Kenntnis in Hennigsdorf bisher einmalig. Der durch einen Verkauf der Garage erzielbare Preis wird in aller Regel deutlich über einem nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG durchsetzbaren Entschädigungsanspruch liegen. Es ist daher eigentlich nicht nachvollziehbar, warum ein Garageneigentümer diese Möglichkeit auf Kosten der unsicheren und streitbaren Rechtsposition aus § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG aufgeben sollte und sich nicht selbst um einen Nachfolger bemüht.

Im Ergebnis bestimmt sich der Wert der Garage dann ausschließlich nach Angebot und Nachfrage und nicht nach rein theoretischen Kalkulationsmethoden, die dem derzeit noch „gefühlten“ Wert kaum entsprechen werden. Die sich hieran anschließende Überlegung, dass je nach Lage, Zustand etc. die Garagen im Einzelfall vielleicht einmal gar keinen Marktwert mehr haben und sich überhaupt kein Kaufpreis erzielen lässt, muss die Garageneigentümer ebenfalls nicht ernsthaft beunruhigen, da die HWB nach dem angebotenen Vertrag ja in jedem Fall den Abriss auf eigene Rechnung vornehmen wird. Allein mit der sich hieraus ergebenden Ersparnis ließe sich im Übrigen die Erhöhung über viele Jahre finanzieren. Hieraus wird auch deutlich, welches Risiko die HWB bereit ist zu übernehmen, weil Sie alle Eigentümer in den betroffenen Komplexen völlig unabhängig von der Güte der Garage und dem Zeitpunkt der Aufgabe von der Rückbaulast befreit, sofern diese den mit den Interessenvertretern der Garageneigentümer ausgehandelten Vertragsentwurf bestätigen.

Sollten auf Seiten der Garageneigentümer, der Interessenvertreter oder bei Herrn Otte andere Erkenntnisse zu § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG vorliegen, bitten wir höflich um Mitteilung.

mit freundlichen Grüßen

Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH


Falkenberg
Geschäftsführer


Schaffranke
Geschäftsführer

Anlage: lt. Text



Bundesministerium
der Justiz



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz, 11015 Berlin

An die
WHG Wohnungsgenossenschaft „Einheit“
Hennigsdorf eG
- z. Hd. Frau Birgit Villwock -
Parkstraße 60
16761 Hennigsdorf

HAUßANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin
BEARBEITET VON Helga Ludszuweit
REFERAT I B 3
TEL 030 18 580-9147
FAX 030 18 580-9525
AKTENZEICHEN 3440 / 4 - 9 - 2 II - 11 1888 / 2009
DATUM Berlin, den 27. November 2009

.. Ihre E-Mail vom 23. November 2009

Sehr geehrte Frau Villwock,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 23. November 2009, in der Sie sich nach dem Ablauf der Investitionsschutzfrist und den Abrisskosten für Garagengrundstücke nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) erkundigen.

Zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass der von Ihnen angesprochene § 15 Abs. 3 SchuldRAnpG nur Erholungsbauwerke („Datschen“) betrifft und das dort genannte Datum des 31. Dezember 2022 (Ablauf der Investitionsschutzfrist) nur für „Datschen“ und nicht für Garagen anzuwenden ist. Die Investitionsschutzfrist für Garagengrundstücke ist bereits am 31. Dezember 2006 abgelaufen.

Gemäß § 15 Abs. 1 SchuldRAnpG hat der Nutzer grundsätzlich die Hälfte der Kosten für den Abbruch zu tragen, wenn

- das Vertragsverhältnis von ihm oder nach Ablauf der Investitionsschutzfrist vom Grundstückseigentümer gekündigt wird oder er durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat und
- der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird.

Diese Vorschrift gilt grundsätzlich auch für Garagen. Jedoch ist die Frage, wer die Abrisskosten für Garagen nach dem 31. Dezember 2006 zu tragen hat, in der Praxis umstritten. Einerseits wird die Meinung vertreten, dass der Nutzer nach Vertragsende nach dem 31. Dezember 2006 die Hälfte der Abrisskosten zu tragen hat, wenn der Abriss der Garage innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang auf den Grundstückseigentümer erfolgt. Andererseits wird aber auch die Ansicht vertreten, dass der Garagennutzer die Abrisskosten allein tragen

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hauptvogelplatz (U2)

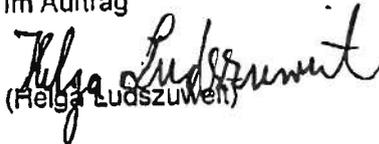
SEITE 2 VON 3

muss, wenn der Vertrag nach dem 31. Dezember 2006 beendet wird. Dies wird damit begründet, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1999 die Nutzung von Garagengrundstücken für weit weniger schutzbedürftig als die Nutzung von bebauten Erholungsgrundstücken erklärt hat. Wenn der Eigentümer auch in den „Garagen-Fällen“ die Abrisskosten tragen müsste, sei dies mit der Entscheidung des BVerfG nicht zu vereinbaren.

Die Entscheidung über die Rechtslage ist Sache der unabhängigen Gerichte. Das Bundesministerium der Justiz darf nicht den Eindruck erwecken, es wolle auf deren Rechtsprechung Einfluss nehmen und hat daher die von Ihnen angesprochene Passage „Besonderheiten bei Garagengrundstücken“ bis auf Weiteres gestrichen. Wenn Ihnen eine gerichtliche Entscheidung zu der Frage der Abrisskosten für Garagen bekannt wird, wäre ich für eine Mitteilung dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Helga Ludszuweit)