



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOŁTA

Stadtverordnetenversammlung Cottbus

Datum:
18.März 2021

Anfrage zur Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2021
Thema: Umsetzung des Antrages 018/19

Geschäftsbeeich/Fachbereich:
Stadtentwicklung und Bauen/
Bauordnung
untere Denkmalschutzbehörde

Datum/Zeichen Ihres Schreibens:

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,
sehr geehrter Herr Weißflog,

Ansprechpartner/-in

Herr Nitschke

auf Ihre Fragen zur Umsetzung des Antrages 018/19 möchte ich wie folgt antworten:

1. Welche Maßnahmen wurden durch die Stadtverwaltung seit Juni 2019 eingeleitet, um zwischen dem Verein und dem Eigentümer der Karlstraße 29 zu vermitteln?

Telefon

0355 6124310

Fax

0355 136124310

E-Mail

Peter.Nitschke@cottbus.de

Die Immobilie Karlstraße 29 wurde der Stadt Cottbus mit Bescheid vom 08.07.1996 zugeordnet. Zu dem Zeitpunkt erfolgte die Nutzung als Wohnobjekt auf der Grundlage mehrerer Wohnungsmietverträge. Aufgrund dieser Nutzung wurde das Grundstück im Jahr 1999 mit entsprechendem Änderungsbescheid an die GWC übertragen. Im Jahr 2010 veräußerte die GWC das Objekt an eine Privatperson. Der heutige Eigentümer hat das Mietobjekt im Jahr 2019 erworben. Die Stadt Cottbus ist demzufolge nicht Eigentümer der Immobilie. Da es sich um eine rein privatrechtliche Sachlage handelt, hat die Stadt Cottbus im Rahmen des Grundstücksverkehrs keine rechtlichen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Gestaltung und Durchführung von Verträgen. Probleme, welche sich aus dem Mietverhältnis bzw. der Nutzung des Objektes ergeben, können abschließend nur zwischen Mieter und Vermieter/ Eigentümer geklärt werden. Unter Bezugnahme auf die Bitte der StVV in der Angelegenheit zu vermitteln, hat der Fachbereich Immobilien, seinerzeit vertreten durch Frau König, eine schlichtende Funktion ausgeübt und dazu am 28.06.2019 an einem Vororttermin teilgenommen. Anwesend waren zudem die Mietergemeinschaft, die Eigentümer des Grundstückes, beide Parteien jeweils mit Rechtsbeistand sowie der Mieterschutzbund, vertreten durch Frau Kircheis.

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

Vor dem Hintergrund der Erfahrung im Umgang mit den städtischen Immobilien, hier insbesondere zu vertraglichen Regelungen (An- und Verkauf von Grundstücken, Miet- und Pachtverträge) hat Frau König seinerzeit lediglich eine beratende Funktion übernommen. Die Vermittlungstätigkeit beschränkte sich auf die Inhalte des Grundstücksverkehrs.

Brandschutztechnische Mängel im Gebäude

Am 25. Januar 2021 teilte der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister, Herr Riedel, der unteren Bauaufsichtsbehörde mit, dass erhebliche Mängel an den vorhandenen Feuerungsanlagen bestehen. Bei einer daraufhin erfolgten Ortsbesichtigung wurde außerdem festgestellt, dass auch erhebliche bauliche und brandschutztechnische Mängel im Treppenraum (1. Rettungsweg) bestehen. Die Nichteinhaltung der Anforderungen an Rettungswege beinhaltet eine Gefahr für Leben, Leib und Gesundheit von Personen. Bei Gefahren hinsichtlich dieses Schutzgutes besteht eine „Ermessensreduzierung auf Null“, d.h. die Bauaufsichtsbehörden müssen handeln.

Im Ergebnis der Begehung wurden demgemäß, im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens, die beiden Gebäudeeigentümer aufgefordert, die wesentlichen Mängel abzustellen, welche ausschließlich die Reparatur der Öfen und die Durchführung von Arbeiten zur Einhaltung der Anforderungen an den 1. Rettungsweg im Treppenraum betreffen. An die Mieter, den „Karlstraße neunundzwanzig e.V.“ ist eine entsprechende Duldungsverfügung ergangen. Inhalt der Duldungsverfügung ist, dass sie die Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung der Gefahr dulden müssen. Die Aufforderung der Gebäudeeigentümer erfolgte auf der allgemeinen Ermächtigungsgrundlage des § 58 Abs. 2 BbgBO. Von der spezielleren Ermächtigungsgrundlage eine Nutzungsuntersagung gegenüber den Mietern zu verfügen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die geforderten Maßnahmen zur akuten Gefahrenabwehr werden inzwischen ausgeführt und durch die Mieter nicht mehr behindert. Das diesbezüglich, von Seiten der Mieter, geführte Widerspruchsverfahren ist abgeschlossen.

2. Welche Möglichkeiten werden seitens der Stadtverwaltung gesehen, den Konflikt um das Haus Karlstraße 29 noch außergerichtlich lösen zu können?

Das bauordnungsrechtliche Verfahren ist abgeschlossen. Es besteht momentan kein Anlass weiterhin aktiv zu werden. Das Verhältnis Eigentümer und Mieter ist ein privatrechtliches Verhältnis, auf welches die Stadt Cottbus keinen Einfluss hat.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez.
Marietta Tzschope
Bürgermeisterin