

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 06.04.2006
Dezernat II	Amt FB 23	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**I N F O R M A T I O N**

**I0119/06**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	18.04.2006	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.05.2006	öffentlich
Verwaltungsausschuss	19.05.2006	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	07.06.2006	öffentlich
Stadtrat	06.07.2006	öffentlich

Thema: Garagenstandorte - Auswirkungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

Mit dieser Vorlage soll auf Anforderung der Anträge A0044/06 und A0050/06 informiert werden.

**I. Grundsätzliches zur Schuldrechtsanpassung**

Die Rechtsverhältnisse für die Garagen auf fremden Grund und Boden regelt das Schuldrechtsanpassungsgesetz. Von besonderer Bedeutung sind u. a. die Kündigungsschutzfrist, die Investitionsschutzfrist, Maßstäbe für eine Entschädigung bei Kündigung sowie Verantwortlichkeit und Kostentragung für die eventuelle Beseitigung des Bauwerkes. Dabei gilt grundsätzlich Folgendes:

1. Die Kündigungsschutzfrist (ursprünglich bis 31.12.2002) ist durch einen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BverfG) aus dem Jahre 1999 zum 31.12.1999 beendet. Der Gesetzgeber trug dem mit dem Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.02 im § 23 Abs. 6 Rechnung. Die Investitionsschutzfrist (Zeitraum von sieben Jahren nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist) endet somit am 31.12.2006.

2. Die ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist für Garagenstandplätze also auch jetzt bereits uneingeschränkt möglich. Die gem. § 12 dem Nutzer zustehende Entschädigung wird nach Abs. 2 dieses Paragraphen bis zum 31.12.2006 durch den Zeitwert des Bauwerkes im Zeitpunkt der Rückgabe bestimmt.

3. Der Nutzer kann jederzeit kündigen. Kündigt er oder gibt er durch sein Verhalten Anlass zur (außerordentlichen) Kündigung, so bemisst sich die Höhe der Entschädigung nach der Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstückes durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe. Gleiches gilt nach Ablauf der Investitionsschutzfrist, also für Garagen ab 01.01.2007 (§ 12 Abs. 2 Satz 2). Bei Garagen ist jedoch zumeist davon auszugehen, dass das Grundstück nach einer Kündigung höherwertig genutzt werden soll und die Garage deshalb den Wert nicht erhöht. Deshalb dürfte in der Regel ab 01.01.2007 eine Entschädigung nicht mehr zu zahlen sein.

4. Der Nutzer kann das Bauwerk wegnehmen (§ 12 Abs. 4), ist zum Abbruch jedoch nicht verpflichtet (§ 15 Abs. 1). Er muss die Hälfte der Abbruchkosten tragen, wenn er selbst kündigt, zur außerordentlichen Kündigung Anlass gegeben hat oder die Investitionsschutzfrist abgelaufen ist (§15 Abs. 1 Satz 2). Hierbei muss der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Vertragsende erfolgen. Anstelle dieser Kostenbeteiligung kann er den Abriss selbst vornehmen oder in Auftrag geben (§ 15 Abs. 2 Satz 2).

5. Mit dem Ende der Investitionsschutzfrist am 31.12.2006 verliert der Garageneigentümer nicht automatisch zum 01.01.07 sein Eigentum an dem Bauwerk. Das Eigentum geht gem. § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG erst mit Beendigung des Vertragsverhältnisses auf den Grundstückseigentümer über. Das heißt, solange der Nutzungsvertrag nicht gekündigt wird, besteht auch das Garageneigentum des Nutzers fort.

## II. Zu A 0044/06

Die auf städtischen Grundstücken vorhandenen Garagen sind in Anlage 1 aufgeführt. Dazu bestehen in der Regel unbefristete Verträge, sodass eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer bereits jetzt gegen entsprechende Entschädigungszahlung möglich wäre. Eine Beendigung der Verträge ist jedoch auch ab dem 01.01.2007 nicht zwingend. Die Stadt als Grundstückseigentümer kann selbst bestimmen, in welchen Fällen sie kündigen will. Auf Antrag zur Verlängerung der Laufzeit werden Einzelfallprüfungen zu den Garagenkomplexen durchgeführt. Falls Aufwendungen geplant sind und der Bestand des Garagenkomplexes der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht, wurde/wird einer Verlängerung von mindestens 5 Jahren zugestimmt.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn in solchen Komplexen die Nutzung vieler Garagen aufgegeben wird. Dann steigt die Zahl der Einbrüche. Auf dem Gelände wird illegal Müll entsorgt, besonders in den leeren Garagen. In solchen Fällen hat die Stadt bereits in einigen Fällen Übereinkunft mit den Nutzern erzielt, dass diese die Nutzung ohne Inanspruchnahme einer Entschädigung aufgeben, teilweise auf andere Garagen ausweichen und die Stadt die Garagenzeilen im Komplex abreißt.

## III. Zu A 0050/06

1.

Auf die Möglichkeit und die geübte Praxis, in funktionierenden Garagenkomplexen den Bestand zu erhalten, ist bereits in II. hingewiesen. In Bezug auf die immer wieder gewünschte höhere Sicherheit zugunsten der Nutzer ist auf die unter I. 5. gemachten Ausführungen zu verweisen. Der Gesetzgeber selbst hält offenbar die vom BverfG vorgegebene Rechtslage (u. a. ab 2007 keine Entschädigung mehr entsprechend Zeitwert der Garagen) für einen insgesamt gesehen angemessenen Interessenausgleich zwischen Garagennutzer und Eigentümer von Grund und

Boden. Einem Wunsch, Nutzern über den 31.12.2006 hinaus Entschädigungen für zurückgelassene Garagen zuzusagen, kann nicht entsprochen werden. Eine derartige Zusage würde der Gesetzeslage und im Fall der Stadt Magdeburg auch der wirtschaftlichen Lage widersprechen.

2.

Auch Verträge mit längerer Laufzeit werden, wie oben beschrieben die Ausnahme sein. Unabhängig davon ist die Landeshauptstadt Magdeburg ernsthaft bemüht, auch über den 31.12.2006 hinaus Kündigungen oder Veräußerungen von Einzelgaragen oder ganzen Garagenkomplexen an Dritte zu vermeiden. Voraussetzung dafür ist eine geordnete, funktionierende Nutzung, die Verwahrlosungen sowie Verschandelungen nicht aufkommen lässt.

Trotz funktionierender Nutzung kann aber in Einzelfällen eine vorzeitige Beendigung von Garagennutzungsverhältnissen nicht ausgeschlossen werden, falls dies aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich erscheint, z. B. Inanspruchnahme für Infrastrukturmaßnahmen oder bei der Überführung eines Grundstückes in eine höherwertige Nutzung. Aber auch in diesen Fällen ist die Stadt bestrebt, einvernehmliche Lösungen herbeizuführen und den Eintritt besonderer Härten für „weichende Nutzer“ abzuwenden. Vertragliche Regelungen im Sinn dieses Antrages wären auch aus einem anderen Grund nur mit unvertretbar hohem Aufwand zu realisieren. Nur noch etwa die Hälfte der Garagennutzer treten in Form von Gemeinschaften jeweils als ein Vertragspartner gegenüber der Stadt auf. Zunehmend gibt es Einzelverträge mit den Nutzern; derzeit ca. 1.200. Auf die Problematik einer Entschädigung über den gesetzlichen Rahmen hinaus ist bereits oben eingegangen worden.

3.

Über einen Verkauf an die Nutzer, wie er von der WOBAU bereits praktiziert wird, kann im Einzelfall entschieden werden. Praktisch umsetzbar ist nur ein Verkauf der Fläche als Ganzes. Voraussetzung dafür ist als erstes bei der Stadt eine abschließende Klarheit über einen nicht bestehenden Bedarf an der Fläche. Sodann müssen die Nutzer sich untereinander zum gemeinschaftlichen Kauf und mit der Stadt zu den Bedingungen einigen. Da die früheren Gemeinschaften nur noch in Ausnahmefällen existieren und oft keine Rechtsperson darstellen, müssten alle oder bevollmächtigte Personen kaufen oder eine rechtsfähige Gemeinschaft (Verein, Gesellschaft) gegründet werden.

Im Grundsatz sind zwar die Sorgen der Garagennutzer, die mit dem Auslaufen der Investitionsschutzfrist und der damit verbundenen Entschädigungsregelungen für Garagennutzer ab dem Jahre 2007 verbunden sind, verständlich. Die Mieter von Garagenstandplätzen auf städtischen Grundstücksflächen können von einer Berechenbarkeit des Vermieters ausgehen. Bereits jetzt verfährt die Verwaltung nach dem Grundsatz, nur in Ausnahmefällen (z. B. für Straßenbau o. Ä.) die Flächen in Anspruch zu nehmen. Es wird jedoch angeboten, über die Kündigung ganzer Garagenkomplexe den Stadtrat entscheiden zu lassen.

Die Information ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Czogalla

Anlage

**Anlage**

## Übersicht Garagenkomplexe auf Grundstücken der Stadt Magdeburg

<b>Bezeichnung / Lage (Stadtteil; Straße usw.)</b>	<b>Anzahl Gara- gen</b>	
	<b>gesamt</b>	<b>genutzt</b>
A.-Vater-Str.	170	170
A.-Vater-Str.	58	58
Pestalozzistr.	42	42
Beimsstr.	32	32
Steinbergstr.	106	106
Nitzschkestr.	18	18
Motzstr.	24	24
Zum Lindenweiler	28	28
A.-Vater-Str.	14	14
Am Neustädter Feld	46	28
Zielitzer Str.	37	37
Großer Kannenstieg/Neuer Sülzweg	260	260
Wendefurther Weg	13	13
Quittenweg	5	5
Kirschweg/Krokusweg	140	140
Hohepfortestr.	119	119
Am Neustädter Feld	25	25
Mittagstraße	325	325
Am Rennweg	5	5
Friedrich-Ebert-Str.	93	93
Struvestraße	135	103
Diesdorfer Graseweg	81	65
Hakeborner Str.	38	38
Heinrichsberger Str.	110	40
Heinrichsberger Str. II	88	88
Windmühlenstr.	60	36
Havelstr. I und II	299	299
Welsleber Str.	30	27
Alt Prester 67	7	6
Otternweg	6	6
Am Hopfengarten	152	152
Am Hopfengarten	4	4
<b>Gesamt</b>	<b>2570</b>	<b>2404</b>