

BESCHLUSSVORLAGE

49. Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 - 2024 am 29.03.2023



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: **Eigentums-Garagen auf städtischem Grund und Boden**
- Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Verfahrensweise

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister
erarbeitet: Steffi Walther, Sachbearbeiterin Finanzverwaltung
gesetzliche Grundlagen: §§ 1, 11, 12, 15 und 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz
vorberaten: Verwaltungsausschusssitzung am 15.03.2023
Beteiligung Ortschaftsrat: nein
Finanzierung nein

Beschluss: **Der Stadtrat der Stadt Bad Elster beschließt folgende zukünftige Verfahrensweise mit Garagen privater Eigentümer auf städtischem Grund und Boden:**
Sämtliche Pachtverträge werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Somit geht das Eigentum der Baulichkeit gemäß § 12 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auf den Grundstückseigentümer, hier die Stadt Bad Elster, über.
Die Verwaltung wird beauftragt den ehemaligen Garageneigentümern einen Mietvertrag anzubieten, der bis zur Sanierung der Garagen lediglich eine Miete in Höhe der bisherigen Pacht vorsieht. Eine Entschädigung wird nicht gezahlt.

Begründung:

Gesetzliche Grundlage

In der ehemaligen DDR war es auf der Grundlage des damals geltenden Zivilgesetzbuches möglich, der Erbauer und somit auch Eigentümer einer Garage zu sein, auch wenn diese sich auf fremden Grund und Boden befand. Nach bundesdeutschem Recht ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz1 BGB eine Baulichkeit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Es gibt somit kein nach Grund und Boden und Baulichkeit getrenntes Eigentum.

Um nach der Wiedervereinigung eine Enteignung aller Gebäude auf fremden Grund und Boden zu verhindern und einen „sanften“ Übergang in bundesdeutsches Recht zu gewähren, trat unter anderem zum 01.01.1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) in Kraft, welches Rechtsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet regelt, die u. a. auf Grund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlassen worden sind.

Gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG geht mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses das fortbestehende Eigentum an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer über.

Erfolgt die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Kündigung des Grundstückseigentümers, so hatte dieser bis Ende 2006 eine Entschädigung in Höhe des Zeitwertes zu zahlen. Kündigt der Nutzer (Pächter), so kann dieser eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Der Nutzer ist außerdem zur Wegnahme des Bauwerkes berechtigt (§ 12 Abs. 1 bis 4 SchuldRAnpG).

Gemäß § 15 Abs. 1 und 2 ist der Nutzer bei Vertragsbeendigung zur Beseitigung des Bauwerkes nicht verpflichtet. Er hat jedoch die Hälfte der Kosten für den Abbruch des Bauwerkes zu tragen, wenn der Grundstückseigentümer nach dem 31.12.2006 das Vertragsverhältnis kündigt und der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird.

Er ist berechtigt, die Beseitigung selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Dies gilt jedoch nur, wenn das Vertragsverhältnis nicht nach Ablauf des 31.12.2022 endet (§ 15 Abs. 3 SchuldRAnpG).

Ausgangssituation

Bereits 2006 wurde das Thema der weiteren Verfahrensweise mit Eigentumsgaragen auf städtischem Grund und Boden behandelt. In seiner Sitzung am 25.10.2006 fasste der Stadtrat der Stadt Bad Elster den Beschluss, dass sämtliche Pachtverträge bestehen bleiben und bei Kündigung durch den Nutzer auf Verlangen eine Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG erfolgt.

Die Stadt Bad Elster ist Eigentümerin von 3 Flurstücken, auf denen sich Garagenkomplexe befinden. Im Komplex „Am Kuhberg“ stehen insgesamt 71 Garagen, von denen sich noch 47 in privatem Eigentum befinden, sowie 3 kleine Anbauten. Im Komplex „Straße des Friedens“ stehen 85 Garagen, von denen sich noch 37 in privatem Eigentum befinden und das ehemalige Mangelgebäude. Im Komplex „Forschung“ stehen 39 Garagen, von denen sich noch 14 in privatem Eigentum befinden.

In allen 3 Komplexen steht hoher Reparaturbedarf an, hauptsächlich an den Garagendächern, teilweise inzwischen auch an der Bausubstanz. Leider stehen die Garagen in den einzelnen Garagenblöcke nicht durchgängig im Eigentum der Stadt Bad Elster, so dass immer nur Reparaturen an einzelnen Garagen vorgenommen werden können.

Im Komplex „Straße des Friedens“ mussten bereits 5 Garagen auf Grund des schlechten Zustandes leergezogen werden, da sich dort eine Reparatur nicht mehr lohnt.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) wurde 2018 bereits festgestellt, dass die Aufwertung des Stadtbildes für die Akzeptanz der Stadt im Wettbewerb mit anderen Kurorten von besonderer Bedeutung ist. Handlungsansätze für das Gebiet „Hagerstraße/Kuhberg“ sieht man hier vor allem in Aufwertungsmaßnahmen des Bestandes zur Entwicklung und Sicherung eines gepflegten, attraktiven Stadtbildes.

Ein Rückbau der Garagenkomplexe wegen Leerstand ist zur Zeit nicht angedacht, da es eine rege Nachfrage nach Mietgaragen gibt. Vereinzelt Abrisse auf Grund der Bausubstanz und zur Aufwertung des Gesamtbildes sind durchaus denkbar.

Auch müsste man sich Gedanken über die weitere Stromversorgung der Garagen machen. Immer häufiger wird hier auch das Thema Elektroautos angesprochen.

In allen 3 Komplexen laufen bzw. liefern die Stromverträge über Privatpersonen. Am Kuhberg hat der Vertragsinhaber aus Sicherheitsgründen den Strom abgeschaltet, da es schon zu Schmorschäden an Drähten kam, weil das Stromkabel nicht für den derzeitigen Stromverbrauch ausgelegt ist und die Schaltkästen auch aus Altersgründen baulich nicht mehr in einem ordnungsgemäßen Zustand sind (Aussage mitnetz).

In der Straße des Friedens (Bereich an der Alten Roßbacher Straße) ist der Vertragsinhaber verstorben, worauf die Erbin den Vertrag zum 19.01.2022 gekündigt hat. Der Zähler wurde zwischenzeitlich abgebaut. Im Komplex „Forschung“ wurde vom Stromverantwortlichen ebenfalls der Strom abgeschaltet. Somit sind alle Garagenkomplexe (bis auf 2 Reihen in der Straße des Friedens) ohne Strom.

Für eine Erneuerung der Stromversorgung wäre es ebenfalls von Vorteil, wenn keine gemischten Eigentumsverhältnisse mehr vorliegen.

Hinzu kommt noch das Thema Grundsteuer. Die grundsteuerliche Zurechnung der Garagen, egal in welchem Eigentum sie stehen, erfolgt in Zukunft auf den Grundstückseigentümer. Dieser kann sich dann aber nur auf dem zivilrechtlichen Weg die Kosten erstatten lassen.

Mögliche Varianten der zukünftigen Handhabung

Variante 1

Sämtliche Pachtverträge bleiben bestehen. Bei Kündigung durch den Pächter (Garageneigentümer) geht mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses das fortbestehende Eigentum an der Baulichkeit gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG auf den Grundstückseigentümer über. Der Garageneigentümer kann eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Außerdem ist er zur Wegnahme des Bauwerkes berechtigt (§ 12 Abs. 3 und 4 SchuldRAnpG).

Die Stadt Bad Elster gibt zur Ermittlung des Entschädigungswertes ein Gutachten in Auftrag. Die Kosten des Gutachtens werden von der Entschädigungssumme abgezogen und die restliche Summe dem ehemaligen Garageneigentümer ausgezahlt. Diese Variante wird zur Zeit praktiziert. Sie hat aber den

Nachteil, dass immer nur vereinzelt Garagen in städtisches Eigentum übergehen. Da sich städtische Garagen und Privatgaragen in den einzelnen Garagenzeilen vermischen, sind somit auch nur vereinzelt und „stückchenweise“ Reparaturen möglich.

Variante 2

Gemäß dem Schuldrechtsanpassungsgesetz können die Garagenpachtverträge inzwischen vom Grundstückseigentümer gekündigt werden, ohne dass dieser eine Entschädigung zahlen muss. Somit gäbe es in den Garagenzeilen keine gemischten Eigentumsverhältnisse mehr. Die Stadt Bad Elster würde dann den ehemaligen Eigentümern Mietverträge anbieten. Da eine Sanierung aller Garagenkomplexe sicherlich nicht auf einmal möglich ist, könnte man den ehemaligen Garageneigentümern bis zur Fertigstellung der Sanierung für „ihre“ Garage eine Vergünstigung der Miete anbieten, indem der Mietpreis nicht wie üblich 35,70 € im Monat beträgt, sondern die Höhe des bisherigen Pachtpreises (40,00 € im Jahr). Durch die vergünstigte Miete ergibt sich eine Einsparung von 388,40 € pro Jahr gegenüber den „normalen Mietgaragen“, was im Ergebnis auch eine Entschädigung darstellt. Des Weiteren hat der ehemalige Garageneigentümer auch keine größeren Reparatur- und Unterhaltungskosten mehr zu tragen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte geprüft werden, ob es nicht sinnvoll wäre, dass alle noch privaten Eigentumsgaragen auf städtischem Grund und Boden in das Eigentum der Stadt Bad Elster übergehen. So könnte nach und nach bei jedem Block die Dachfläche durchgehend komplett erneuert und Reparaturen an der Bausubstanz vorgenommen werden. Damit wäre ein einheitliches Aussehen gewährleistet, welches wiederum zur Aufwertung des Stadtbildes beiträgt.

Diese Variante hätte weiterhin den Vorteil, dass die Stadt Bad Elster bei Ausgaben vorsteuerabzugsberechtigt ist. Bei einer Ausgabe zur Erhaltung der Garagen von beispielsweise brutto 10.000 Euro würde auf die Stadt eine Ausgabe von „nur“ rund 8.404 Euro zukommen.

Variante 3

Die Möglichkeit zum Verkauf des Grund und Bodens an die Garageneigentümer besteht auch. Dies wurde bereits einmal im Kessel praktiziert. Für jede Garage entstand ein eigenes Flurstück und es wurden gegenseitige Wegerechte eingeräumt, damit für jeden die Zufahrt von der öffentlichen Straße zur Garage gesichert ist.

Das würde allerdings voraussetzen, dass sich alle Garageneigentümer einig sind und die Kosten für Vermessung, Notar etc. tragen bzw. die stadteigenen Garagen auch veräußert werden. Die Stadt Bad Elster hätte dann allerdings keinen Einfluss mehr auf das Aussehen und den Zustand der Garagen.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, diese Variante nicht zu bevorzugen.


Olaf Schlott
Bürgermeister

Anlage/n:

Luftbild Garagenkomplex „Am Kuhberg“, Flurstück Nr. 1033
Luftbild Garagenkomplex „Straße des Friedens“, Flst. Nr. 593/12
Luftbild Garagenkomplex „Forschung“, Flurstück Nr. 635