



BESCHLUSSVORLAGE

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur zukünftigen Änderung der Verfahrensweise mit der Vermietung von Stellplätzen für Garagen (sogenannte Besitzgaragen)

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	15.04.2021	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	29.04.2021	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, EGBGB, SchuldRAnpG, Haushaltsstrukturkonzept 2019
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.341104
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Sonstige Mieten und Pachten

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen			
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			zusätzlich ca. 5.000 €

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Zu DDR-Zeiten war es üblich, dass Bürger auf volkseigenen Grundstücken gemeinsam mit Gleichgesinnten Garagen errichten und nutzen durften (ZGB-DDR §§312-315). Dadurch konnte der Bedarf an Garagen in der Bevölkerung befriedigt und den Pächtern gleichzeitig sämtliche Verpflichtungen bezüglich Pflege, Unterhaltung und Instandhaltung überlassen werden. Die damaligen zumeist kommunalen Verwaltungen schlossen Pachtverträge, nach denen eine Jahrespacht (i.d.R. 36 Mark) für die Benutzung des volkseigenen Grundstückes fällig wurde. Da die Gemeinschaften durch Satzungen streng geregelt (Arbeitseinsätze usw.) und von Vorständen angeleitet wurden, funktionierte dieses Prinzip.

Nach der Wiedervereinigung und Inkrafttreten des BGB waren diese Garagen-Pachtverträge durch das SchuldRAnpG bis Ende des Jahres 2000 geschützt, jedoch gingen alle Garagen deren Verträge zwischenzeitlich endeten, kraft Gesetz faktisch in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Die letzte Frist aus diesem Gesetz (§15) bezüglich der Altverträge endet am 31.12.2022.

Im gegenseitigen Interesse schloss die Stadt auch weiterhin Verträge ab, die sich im Wesentlichen an die DDR-Verträge anlehnten. Das heißt, die Garage konnte einem Interessenten (meist gegen Entschädigung) weitergegeben werden und die Stadt schloss einen neuen Vertrag mit einem jährlichem Entgelt (ca. 40-80 € pro Jahr), wobei die Unterhaltung von Garage und Grundstück durch die Nutzer in gemeinsamer Eigenregie erfolgen sollte. Dieses Vertragsmodell funktioniert jedoch seit Jahren immer weniger. Der Umgang mit den Garagen hat sich grundlegend verändert. Die heutigen Nutzer sind i.d.R. nur noch an der reinen Garagenbenutzung interessiert. Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen stellen für viele eine unbequeme Belastung dar. Auch der hohe Altersdurchschnitt langjähriger Nutzer spielt eine große Rolle. Neben den häufigen Ermahnungen musste die Stadt in einigen Komplexen schon selbst Pflege- und Instandsetzungseinsätze vornehmen lassen, deren Kosten auf Grund des Vertragsmodells kaum oder nur schwer umlegbar sind und so den städtischen Haushalt belasten. Des Weiteren gibt es Übernahmen von Garagen durch Nutzer, die mit der Stadt Verträge nach dem vorgenannten Modell schließen, um dann die Objekte selbst weiterzuvermieten und dabei neben den Mieteinnahmen den Untermietern alle Verpflichtungen auferlegen, denen sie selbst nicht nachkommen.

Die langfristige Lösung des Problems für die Stadt könnte darin liegen, die Garagen schrittweise an das allgemeine Mietmodell (mit monatlicher Miete) anzupassen. D.h., alle Verträge bestehen zunächst in gewohnter Weise fort. Kündigt ein Nutzer künftig seinen Vertrag, so hat er seine Garage grundsätzlich zu entfernen. Insofern die Garage noch nutzbar und in einem guten Zustand ist, kann er sie alternativ an den Eigentümer - die Stadt - übergeben. Nach Prüfung und Wartung erfolgt danach eine Neuvermietung. Der neue Mieter kann somit die Garage ohne besondere Instandhaltungsverpflichtungen nutzen und für die Stadt besteht durch die regelmäßigen monatlichen Mieteinnahmen die Möglichkeit, nachhaltig ihre Einnahmen zu erhöhen und Rücklagen zu bilden, die nötig sind, um die Garagen und die dazugehörigen Freiflächen über einen längeren Zeitraum in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten, bzw. Garagenzeilen bei Eigenbedarf oder Leerstand abzureißen.

Neben den Einzelverträgen existieren auch Sammelverträge mit Vereinen oder juristischen Personen zu gesamten Garagenkomplexen. Es sollte in diesem Fall die Möglichkeit des Erwerbs des Grund und Boden eingeräumt werden, um eine zukunftsorientierte Basis für die Instandsetzung und -haltung der Gebäudesubstanz zu schaffen. Die Stadt könnte damit kurzfristig Einnahmen generieren. Gründen bestehende Garagengemeinschaften auf zusammenhängenden städtischen Flächen neue Vereine, soll diese Möglichkeit ebenfalls bestehen. Ein Verkauf oder die Bestellung eines Erbbaurechtes steht unter dem Vorbehalt, dass die betreffenden Flächen städtebaulich und planerisch für eigene Zwecke der Stadt nicht von wesentlicher Bedeutung sind und dass die entsprechenden Veräußerungsbeschlüsse gefasst werden. Das Kaufinteresse von Mietern deren Einzelgaragen auf einem separaten Grundstück stehen, muss im jeweiligen Fall nach obigen Gesichtspunkten geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, die bisherige Verfahrensweise mit Verträgen für sogenannte Besitzgaragen zu ändern. Einer Überlassung der Garage an einen Dritten wird zukünftig nicht mehr zugestimmt. Bei Kündigung durch den bisherigen Garagennutzer muss dieser das Bauwerk i.d.R. nach den Bestimmungen seines Vertrages entfernen. Alternativ ist die Übergabe an die Stadt möglich, wenn der Zustand der Garage bzw. der Standort eine weitere Nutzung zulassen.

Vereinen oder anderen juristischen Personen mit bestehenden Sammelverträgen zu Garagenkomplexen wird bei Interesse der Ankauf des Grund und Boden unter dem Vorbehalt, dass planungsrechtlich keine eigenen Bedarfe der Stadt Zittau bestehen und die Beschlüsse der Gremien gefasst werden, in Aussicht gestellt. Dies gilt auch für Nutzer von Einzelgaragen auf separaten Grundstücken oder Grundstücksteilen.

Einzelanträge auf Kauf von Grund und Boden zu Garagen in zusammenhängenden Garagenkomplexen sind abzulehnen.