



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/12364**
Datum: 18.12.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Herr Johannes Krause
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.01.2014 12.02.2014 26.02.2014	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zu Nutzungsverträgen für Garagengemeinschaften

Die am 18.12.1989 abgeschlossenen Nutzungsverträge für Garagen auf Flächen, die der Stadt gehören, laufen im Jahr 2019 aus. Davon betroffen sind allein in Halle-Neustadt ca. 10.000 Garagen. Die ehrenamtlich arbeitenden Vorstände der Garagengemeinschaften, oftmals im fortgeschrittenen Alter, haben den Wunsch, möglichst frühzeitig und abschließend eine Lösung zu Perspektiven der Garagennutzung mit der Stadt zu finden.

Wir fragen deshalb die Stadtverwaltung:

1. Welche Vorstellungen existieren zur Zukunft der Garagenkomplexe?
2. Gibt es seitens der Stadt eine Gesamtkonzeption zu allen Standorten?
3. Werden die Werterhaltungsmaßnahmen, Rücklagen und Versicherungsleistungen der Gemeinschaften bei der Konzeption berücksichtigt? Wenn ja, in welcher Weise?
4. Werden die Garagengemeinschaften in die Erarbeitung von konkreten Lösungen einbezogen? Wenn ja, wann und in welcher Form?

gez. Johannes Krause
Fraktionsvorsitzender



Sitzung: Stadtrat am 26.02.2014
Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zu Nutzungsverträgen für Garagengemeinschaften
Vorlagen-Nummer: V/2013/12364
TOP: 9.25

Antwort der Verwaltung:

zu 1.)

Die mit der Anfrage angesprochenen Nutzungsverträge, die bis Dezember 2019 fest abgeschlossen sind, betreffen ausschließlich Garagenstandorte im Stadtteil Neustadt. Hier wurden am 18.12.1989 durch den damaligen Rat der Stadt Halle-Neustadt **19** Nutzungsverträge über Garagenstandorte mit einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren geschlossen. Diese nehmen mit ihrer langen Laufzeit eine absolute Sonderstellung für die Nutzung städtischer Garagengrundstücke im gesamten Stadtgebiet ein. Üblich sind Vertragslaufzeiten auf unbestimmte Zeit, wobei sich hier die Kündigungsfristen nach dem BGB richten.

Die Stadt hat jahrelange Klageverfahren mit Garagengemeinschaften im Stadtteil Neustadt geführt, die teilweise auch noch nicht abgeschlossen sind. Bevor die Stadt Überlegungen zur Zukunft dieser Garagenstandorte anstellt, sollten zunächst die Ausgänge der noch anhängigen Klageverfahren abgewartet werden.

Im Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement existieren insgesamt allerdings **73** Verträge mit Garagengemeinschaften, die zu DDR-Zeiten geschlossen worden sind, bei denen die Nutzer Eigentümer der aufstehenden Baulichkeiten (Garagen) und die Stadt Eigentümerin des Grund und Bodens ist. Da das für Grundstücke geltende Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) dieses Auseinanderfallen von Eigentum an Grund und Boden und aufstehendem Bauwerk regelmäßig nicht vorsieht, ist eine langfristige Verlängerung dieser Verträge oder eine Fortführung nach Ansicht der Verwaltung nicht angezeigt.

In Ansehung dieses Grundsatzes enthält das für diese Verträge geltende Schuldrechtsanpassungsgesetzes Übergangsbestimmungen zur Schaffung von BGB konformen Verhältnissen, die einen sozialverträglichen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern sicherstellen zu den Insbesondere werden wesentlichen Fragen des Entgelts, der Kündigungsmöglichkeiten und des Wertersatzes bei Vertragsbeendigung geregelt.

Die danach gesetzlich vorgeschriebene Kündigungschutzfrist für Nutzungsverträge über Garagenstandorte, ist zum 31.12.2006 ausgelaufen. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat zur grundsätzlichen Frage der Ausdehnung der Kündigungschutzfrist für Garagen über den 31. Dezember 1999 hinaus entschieden, dass dies zu einer einseitigen, die Interessen der Grundstückseigentümer nicht mehr hinreichend berücksichtigenden und deshalb verfassungsrechtlich unzulässigen Bevorzugung der Grundstücksnutzer führen würde.

Nachfragen in den Stadtverwaltungen Dresden, Chemnitz und Leipzig haben ergeben, dass auch in diesen Städten ausschließlich Nutzungsverträge mit Garagengemeinschaften auf unbestimmte Zeit existieren.

zu 2.)

Aus der Darstellung unter 1. ergibt sich, dass eine Gesamtkonzeption zu den Garagenstandorten im Stadtgebiet nicht existiert. Im Rahmen der Entwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und auch der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden aber auch die vorhandenen Garagenstandorte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung betrachtet.

zu 3.)

Da es keine Konzeption gibt, können die in der Frage angesprochenen Sachverhalte dort auch nicht berücksichtigt sein. Aus Sicht der Verwaltung beziehen sich diese Sachverhalte allerdings allein auf die im Eigentum der Nutzer befindlichen Garagen, fallen daher auch allein deren Verantwortlichkeit. Zu den Fragen des Interessenausgleiches wird auf die Ausführungen unter 1.) verwiesen.

zu 4.)

In Abhängigkeit des Ausgangs der o.g. Rechtsstreitigkeiten sollte eine entsprechende Harmonisierung analog der Nutzungsverträge mit den Garagengemeinschaften insbesondere die Laufzeiten betreffend, angestrebt werden. Hierbei werden selbstverständlich die Vorstände der betreffenden Garagengemeinschaften einbezogen.

Wolfram Neumann
Beigeordneter



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich V

20.01.2014

Sitzung des Stadtrates am 29.01.2014

**Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zu Nutzungsverträgen für
Garallengemeinschaften**

Vorlagen-Nummer: V/2013/12364

TOP: 9.31

Antwort der Verwaltung:

Die Anfrage kann erst zum Stadtrat am 26.2.2014 beantwortet werden, da auf Grund der Anzahl der Garagenkomplexe und deren individuell gearteten Sachverhalte eine Darstellung in der Kürze der Zeit nicht möglich ist.

Wolfram Neumann
Beigeordneter