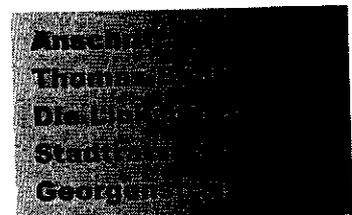




Thomas Bauer

Anfrage an den Herrn OB Matthias Doht
zur 26. Sitzung des Stadtrates der Stadt
Eisenach am 13.10.2006

L. Nr.: 01
02
03



Bearbeitung: 65 30.09.2006
Termin: 09.10.2006

**Nachfrage zur Anfrage 171/2006
„Mehr Sicherheit für Garagenbesitzer“ vom 28.08.2006**

Anfrage: Nachfrage

Bezieht sich die Antwort zur o.g. Anfrage, die aus dem Amt für Stadtentwicklung kam (Datum fehlt), auch auf die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH oder/und auf andere städtische Beteiligungen?

Wenn nein:

- Erfolgten hier bereits Kündigungen oder sind die Planung für andere Nutzungen von Grundstücken, die mit Garagen bebaut sind, geplant bzw. in Vorbereitung ?
- Erfolgte in den letzten 12 Monaten ein Rechtsübergang von solchen Grundstücken an Dritte oder wurde ein solch möglicher Grundstücksübergang Garagenbesitzern bereits angekündigt ?

gez. Bauer

Anlage

Anlage zur Nachfrage vom 30.09.2006

Gegebene Antwort aus

Anfrage der Fraktion Nr. 171/ 2006 Mehr Sicherheit für Garagenbesitzer

...
mit dem „sog. Schuldrechtsanspruchsgesetz“ ist sicherlich das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) in der Fassung des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.09.1994 gemeint.

Das Gesetz regelt Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Beitrittsgebiet), die unter anderem auch auf Grund eines Vertrages zum Zwecke der Errichtung von Garagen bis zum 02.10.1990 mit der Billigung staatlicher Stellen gebaut worden sind.

Nach § 23 SchuldRAnpG ist in dem genannten Gesetz eine Kündigungsschutzfrist für die Mieter, Pächter oder Nutzer verankert, nach der bis zum 31.12.1999 der Grundstückseigentümer, hier Stadt, nicht kündigen konnte.

Nach Abs. 2 des Paragraphen ist ab 01.01.2000 durch den Grundstückseigentümer der Vertrag kündbar, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörendes Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschluss des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs oder seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten andere Nutzung zuführen oder alsbald für die Nutzung vorbereiten will.

..2

Ab 01.01.2005 ist nach Abs. 3 des Paragraphen der Grundstückseigentümer berechtigt den Vertrag zu kündigen, wenn er das Grundstück zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörendes Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder selbst zu kleingärtnerischen Zwecken zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluss des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarf und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

Ab 04.10.2015 kann nach Abs. 4 des Paragraphen Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen. Konkret heißt das, dass dann das BGB uneingeschränkt gilt und die Kündigungsschutzfrist entfallen ist.

Aus dem o. g. ist zu entnehmen, dass für die Stadt eine Kündigung wegen sog. „Eigenbedarf“ nicht in Frage kommt und lediglich dann eine Kündigung bis Jahr 2015 durch die Stadt möglich ist, wenn das Grundstück auf Grundlage eines Bebauungsplanes einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Zeitpunkt 01.01.2007 hat keinen unmittelbaren Bezug zur Kündigungsschutzfrist nach § 23 SchuldRAnpG, sondern zu der Entschädigung für das Bauwerk nach Beendigung des Vertragsverhältnisses gem. § 12 SchuldRAnpG. Nach dem genannten Paragraphen ist in Abs. 2 vorgeschrieben, dass die Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerkes, zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes zu bemessen ist. Die Entschädigung entfällt, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat oder zu

000245

einem Zeitpunkt endet nachdem mindestens sieben Jahre seit Ablauf der Kündigungsschutzfrist verstrichen sind.

Daraus folgt, dass nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist zum 31.12.1999 ab 01.01.2007 keine Entschädigung nach dem Zeitwert erfolgt, wenn ab dem genannten Zeitpunkt das Vertragsverhältnis ordentlich durch Kündigung beendet wird. Eine Entschädigung könnte dann lediglich auf der Basis der Verkehrswerterhöhung erfolgen.

Die Garagenbesitzer sind nach dem SchuldRAnpG (§ 15) nicht verpflichtet nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die Baulichkeit zu beseitigen, soweit diese entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet wurde. Allerdings ist der Nutzer verpflichtet die Hälfte der Abbruchkosten für das Bauwerk zu tragen, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf der Kündigungsschutzfrist (31.12.1999) ordentlich beendet wird oder durch das Verhalten des Nutzers eine Kündigung aus wichtigem Grund gegeben ist und der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang vorgenommen wird. Allerdings hat der Nutzer die Möglichkeit das Bauwerk selbst zu beseitigen, um damit ggf. Kosten zu sparen.

Endet das Vertragsverhältnis nach Ablauf des 31.12.2022 entfällt die gesetzlich vorgeschriebene Beseitigung des Bauwerkes mit der Regelung über die Verteilung der Abbruchkosten.

Die seitens Ihrer Fraktion gestellten Fragen möchte ich wie folgt beantworten :

1.) Welche Garagen in der Stadt würden unter dieses Gesetz fallen ?

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG fallen unter dieses Gesetz Nutzungs- verträge für Garagen, die bis zum 02. Oktober 1990 zwischen dem Garageneigentümer und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen worden sind. In Bezug auf die Stadt Eisenach, als Grundstückseigentümer, betrifft dies derzeit 256 Garagen.

..3

2.) Wurden durch die Stadt bereits Kündigungen ausgesprochen ?

Seitens der Stadt Eisenach wurden bisher keine Kündigungen ausgesprochen.

3.) Hat die Stadt vor, einseitig auf das Recht der Kündigung zu verzichten ?

Wenn ja, für welchen Zeitraum ?

Zu dieser Thematik bezieht die Stadt Eisenach eindeutig Stellung in der Form, dass es nicht Wille der Stadt Eisenach ist sich durch Kündigung das Eigentum von privatem Garagengebäude zu verschaffen.

Sie können davon ausgehen, dass ab dem 01.01.2007 (Wegfall der Entschädigungspflicht nach

§ 12 SchuldRAnpG) keine willkürlichen Kündigungen von Verträgen vorgesehen sind. Das städtische Interesse orientiert sich an der Beibehaltung der Garagennutzung, auch im Hinblick auf die Entlastung des Parkraumes für den ruhenden Verkehr.

In einem mittelfristigen Zeitraum von fünf Jahren bis zehn Jahren ist durch die Stadt Eisenach, soweit es nicht im Widerspruch zu Beschlüssen von Ausschüssen bzw. des Stadtrates steht, definitiv nicht beabsichtigt Kündigungen vorzunehmen.

“

000246