



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02859**
Datum: 07.03.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Dr. Meerheim, Bodo
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.03.2017	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Zukunft der Garagenkomplexe auf städtischem Grund

Im Stadtteil Halle-Neustadt gibt es ca. 10.000 Garagen, die durch verschiedene Organisationen verwaltet werden. Die Garagenkomplexe entstanden in den siebziger Jahren, um die Parkplatzsituation in Halle-Neustadt zu entlasten. Sie wurden auf staatlichen Grund und Boden errichtet. Die Besitzverhältnisse sind unterschiedlicher Natur. Die Garageninteressengemeinschaft Buna II beispielsweise vertritt ca. 600 Garagenbesitzer. Sie verfügt über einen Nutzungsvertrag mit der Stadt, der auf Grundlage des Schuldrechtsanpassungsgesetzes 1989 geschlossen wurde und am 31.12.2019 ausläuft. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt übergangsweise den Verbleib von Gebäuden auf fremden Boden, für die bis zum 2. Oktober 1990 nach DDR-Recht ein Grundstücksvertrag abgeschlossen wurde.

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wie viele Garagen gibt es in der Stadt Halle und speziell in Halle-Neustadt, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen? Bei welchen Garagen steht in den nächsten Jahren eine Änderung der Vertragsverhältnisse an (z.B. Auslaufen des Pachtvertrages, Erneuerung o.ä.)?
Welche städtischen Flächen sind davon betroffen?
2. Was bedeutet das Schuldrechtsanpassungsgesetz konkret für die Garagenbesitzer?
Welche Auswirkungen hat es auf ihren Besitz und die Vertragsverhältnisse?
Welche Fristen spielen eine Rolle?

3. Wie sind die Vertragsverhältnisse heute gestaltet?
Welche zukünftige Vertragsmodelle prüft die Stadt, um den bestehenden Status zu erhalten oder die Vertragsverhältnisse endgültig dem allgemein gehandhabten bundesdeutschen Recht anzupassen (Verlängerung der Pachtverträge, Veräußerung der Flächen an Garagenbesitzer, Verkauf an städtischen Gesellschaften (z.B. GWG) zur Weiterverpachtung o.ä.)?
4. Wann ist mit einer Entscheidung über den weiteren Umgang mit den betroffenen Garagen und Grundstücken zu rechnen?

gez. Dr. Bodo Meerheim
Vorsitzender der Fraktion



Sitzung des Stadtrats am 29.03.2017

Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Zukunft der Garagenkomplexe auf städtischem Grund Vorlagen-Nr.: VI/2017/02859

TOP: 10.7

Frage 1:

Wie viele Garagen gibt es in der Stadt Halle und speziell in Halle-Neustadt, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen? Bei welchen Garagen steht in den nächsten Jahren eine Änderung der Vertragsverhältnisse an (z. B. Auslaufen des Pachtvertrages, Erneuerung o. ä.) Welche Flächen sind davon betroffen?

Im Stadtgebiet Halle (Saale) gibt es insgesamt ca. 10.000 Garagenstellplätze auf städtischem Grund und Boden. Davon fallen ca. 9.300 Stellplätze unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG). Das Stadtgebiet Halle-Neustadt ist mit ca. 6.100 Garagenstellplätzen am stärksten bebaut, wobei ca. 6.070 Garagenstellplätze dem SchuldRAnpG unterliegen. Am 18.12.1989 schloss der damalige Rat der Stadt Halle-Neustadt mit 19 Garagengemeinschaften Verträge mit Vertragsbeginn 01.01.1990 und mit einer Laufzeit von 30 Jahren über Garagengrundstücke ab, auf denen sich die vorgenannten Garagenstellplätze hauptsächlich befinden. Die Verträge laufen nicht zwingend aus. Ob und ggf. welche Garagenstandorte längerfristig keinen Bestand haben werden, wird derzeit untersucht.

Frage 2:

**Was bedeutet das Schuldrechtsanpassungsgesetz konkret für die Garagenbesitzer?
Welche Auswirkungen hat es auf ihren Besitz und die Vertragsverhältnisse?
Welche Fristen spielen eine Rolle?**

Dies ist, abgesehen von den 19 Garagengemeinschaften, für jedes Vertragsverhältnis individuell geregelt. Das Gesetz regelt die Anpassung der nach dem Recht der DDR begründeten Rechtsbeziehungen an das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Schwerpunktmäßig soll das Eigentum an den Baulichkeiten mit dem Eigentum an Grund und Boden vereinigt werden. Für unter das SchuldRAnpG fallende Rechtsverhältnisse hält das Gesetz zwingende Regelungen im Wesentlichen zum weiteren Gebrauch (Mieterhöhung, Gebrauchsüberlassung an Dritte u. a.) und zur Beendigung (Kündigung, Eigentumserwerb) bereit.

Solange ein dem SchuldRAnpG unterfallender Nutzungsvertrag besteht, hat der daraus Berechtigte ein Recht zum Besitz des entsprechenden Garagenstellplatzes bzw. Garagengrundstücks. Mit Beendigung erlischt das Besitzrecht. Etwaiges selbständiges Eigentum an der Baulichkeit geht auf den Grundstückseigentümer über. Das Gesetz schafft

einen Ausgleich zwischen Kündigungsrecht und Kündigungsschutz.

In erster Linie regelt § 23 SchuldRAnpG, in welchem Zeitraum eine Kündigung generell nicht möglich ist. Damit wollte der Gesetzgeber in erster Linie Nutzerinteressen schützen. Für Garagengrundstücke ist die Kündigungsschutzfrist zum 31.12.1999 abgelaufen.

Die sogenannte „Investitionsschutzfrist, in welcher nach § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG im Falle einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer für ein entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtetes Bauwerk eine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe zu leisten war, lief dann noch weitere 7 Jahre bis zum 31.12.2006.

Frage 3:

Wie sind die Vertragsverhältnisse heute gestaltet?

Welche zukünftigen Vertragsmodelle prüft die Stadt, um den bestehenden Status zu erhalten oder die Vertragsverhältnisse endgültig dem allgemein gehandhabten bundesdeutschen Recht anzupassen (Verlängerung der Pachtverträge, Veräußerung der Flächen an Garagenbesitzer, Verkauf an städtische Gesellschaften (z. B. GWG) zur Weiterverpachtung o. ä.?

Über ca. 1.200 Stellplätze, deren Verträge unter die Regelungen des SchuldRAnpG fallen, existieren Einzelverträge. Etwa 8.100 Stellplatznutzer sind Mitglieder in 71 Garagengemeinschaften, mit denen zu DDR-Zeiten Gemeinschaftsverträge geschlossen wurden. Davon befinden sich 19 Garagengemeinschaften in Halle-Neustadt. Im Allgemeinen laufen diese Verträge auf unbestimmte Zeit. Nur die 19 Verträge, welche am 18.12.1989 der damalige Rat der Stadt Halle-Neustadt mit den Garagengemeinschaften abschloss, beinhalten die vorgenannte Regelung, dass diese ab 01.01.1990 eine Laufzeit von 30 Jahren haben sollen.

Die weitere Verfahrensweise hinsichtlich dieser Verträge wird derzeit geprüft.

Frage 4:

Wann ist mit einer Entscheidung über den weiteren Umgang mit den betroffenen Garagen und Grundstücken zu rechnen?

Anfang 2018 wird mit einem Prüfergebnis gerechnet.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport