



**Beschlusskontrolle zur Sitzung des Finanzausschuss am 22.01.2019**

**Anfragen von Herrn Wolter, Herrn Cierpinski und Frau Dr. Brock zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften**

TOP: 6.6

**Antwort der Verwaltung**

**Herr Wolter bittet um einen aktuellen Sachstand zur Gesamtheit der Garagengemeinschaften in der Stadt, da es unterschiedliche Laufzeiten, Verhandlungsstände oder auch -angebote gibt.**

Der kommunale Bestand umfasst 180 Garagengrundstücke, bebaut mit insgesamt rund 10.400 Garagen, davon ca. 9.920 Privatgaragen und ca. 480 Garagen im Kommunaleigentum.

Für kommunale Mietgaragen haben die Mietverträge eine unbefristete Laufzeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist von drei Monaten.

Die Mehrheit der kommunalen Garagengrundstücke ist mit Privatgaragen bebaut. Hierfür bestehen 71 Nutzungsverträge mit Garagengemeinschaften und ca. 1000 Einzelverträge. Rechtsgrundlage ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG). Diese Nutzungsverträge laufen unbefristet mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Ausnahmen sind die Nutzungsverträge für Garagenanlagen in Halle-Neustadt. Hier wurden 1989 30-jährige Laufzeiten vereinbart, die zum 31.12.2019 enden, für die Anlage Standort Soltauer Straße zum 31.03.2022.

Nach Ablauf der Befristung der Halle-Neustädter Verträge gelten im gesamten Stadtgebiet die gleichen Vertragsbedingungen gemäß SchuldRAnpG für die Nutzung von städtischen Garagengrundstücken.

Die Stadt führt keine Kaufverhandlungen.

Außer der Angebotserklärung gegenüber den Halle-Neustädter Garagenvereinen, nach Ablauf der Befristung die Nutzungsverträge fortzuführen, gibt es aktuell keine Angebote der Stadt.

Der Stadtverwaltung liegt gegenwärtig nur ein konkretes Kaufangebot der Halle-Neustädter Garageninteressengemeinschaft „BUNA/Halle-Neustadt II“ vor.

**Herr Cierpinski fragte, ob auch andere Zeiträume, beispielsweise 10 Jahre, für eine Nutzung von Garagen im Interesse von Stadtentwicklungsmöglichkeiten als auch der Garagennutzer geprüft wurden und infrage kommen.**

Ja, diese Möglichkeiten wurden unter Berücksichtigung rechtlicher und wirtschaftlicher Interessen der Stadt Halle (Saale) sowie städtebaulicher Entwicklungsabsichten geprüft.

Zivilrechtlich würde jede Änderung der Vertragskonditionen, dazu gehören auch geänderte Laufzeiten, die Normen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) entfallen lassen und die Anwendung des BGB zur Folge haben (siehe Kommentar Grundstücksrecht Ost; Prütting/Zimmermann/Heller; §3 SchuldRAnpG Abs. 2).

So verlören die Garagennutzer ihr Eigentum an der Garage an den Grundstückseigentümer Stadt Halle (Saale). Dies ist nicht im Interesse der Garagennutzer und auch nicht im wirtschaftlichen Interesse der Stadt.

Die Stadt Halle (Saale) würde mit der Änderung der Vertragslaufzeiten der SchuldRAnpG-Verträge ungewollt in das Eigentum der durchschnittlich 40 Jahre alten Garagen gelangen, mit allen daraus resultierenden Pflichten (Instandhaltung, Abbruch nach Nutzungsende).

Die Abbruchkosten für die Privatgaragen auf kommunalen Grundstücken belaufen sich aktuell auf geschätzte 7,24 Mio. €. Nach Schuldrechtsanpassungsgesetz sind derartige Abrisskosten nur bis Ende 2022 hälftig von der Grundstückseigentümerin zu tragen; bei einer Beendigung nach diesem Zeitpunkt trägt der Grundstücksnutzer diese vollständig. Die volle Übernahme der Abbruchkosten in Folge des Eigentumsübergangs verstieße somit gegen das kommunalverfassungsrechtliche Gebot wirtschaftlichen und sparsamen Handelns nach § 98 Abs. 2 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Grundsätzlich ist eine vertragliche Einigung auf Grundlage des BGB in beiderseitigem Einvernehmen jederzeit möglich. Sofern befristete BGB-Verträge zur Garagennutzung auf städtischen Grundstücken den stadtentwicklungsseitigen Interessen nicht entgegenstehen, wäre auch der Abschluss längerer BGB-Verträge vereinbar. Zwingend zu berücksichtigen wäre, dass bei Umwandlung der Bestandsverträge in BGB-Verträge oder bei Neuabschluss von BGB-Verträgen Regelungen zur Übernahme der Abbruchkosten analog dem SchuldRAnpG getroffen werden, um das Wirtschaftlichkeitsgebot aus der Kommunalverfassung einzuhalten.

**Herr Cierpinski fragte, ob der Pachtzins im Laufe der Jahre angepasst wurde bzw. wird.**

Die Höhe des Nutzungsentgeltes für kommunale Garagengrundstücke, die mit privaten Garagen bebaut sind, regelt der § 47 „Entgelt“ des SchulRAnpG in Verbindung mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV), hier insbesondere § 5 „Entgelterhöhung bei Garagenflächen“. Die Nutzungsentgelte sind nach der Zahl der Garagenstellplätze zu bemessen und können bis zum Erreichen des ortsüblichen Niveaus erhöht werden (siehe Kommentar Grundstücksrecht Ost; Prütting/Zimmermann/Heller; §5 NutzEV Abs. 1, 2).

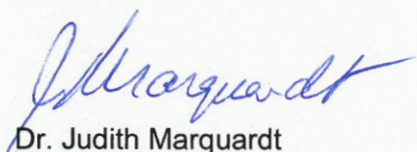
Für SchuldRAnpG-Verträge wurden die Nutzungsentgelte bisher nur einmal zum 01.01.2007 angepasst; sie liegen für kommunale Garagengrundstücke standortabhängig zwischen 40,- €/Stellplatz/Jahr und 180,- €/Stellplatz/Jahr. Eine weitere Anpassung der Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke ist derzeit nicht vorgesehen.

Bei kommunalen Mietgaragen bildet das BGB die Vertragsgrundlage. Die Mieten orientieren sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten und werden regelmäßig angepasst.

**Frau Dr. Brock fragte nach einer Darstellung sämtlicher Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale) und bat um eine Übersichtskarte dazu.**

Die Übersichtstabelle mit allen 180 städtischen Garagengrundstücken ist als Anlage 1 beigefügt.

In Anlage 2 bis 5 befinden sich die Übersichtskarten, aufgeteilt nach Stadtteilen. Hier sind maßstabsbedingt nur Garagenstandorte ab einer Anzahl von 10 Garagen dargestellt.



Dr. Judith Marquardt  
Beigeordnete für Kultur und Sport

Anlagen:

- Anlage 1 - Übersichtstabelle städtische Garagengrundstücke
- Anlage 2 - Übersicht Garagenstandorte - Norden
- Anlage 3 - Übersicht Garagenstandorte - Osten
- Anlage 4 - Übersicht Garagenstandorte - Süden
- Anlage 5 - Übersicht Garagenstandorte - Westen

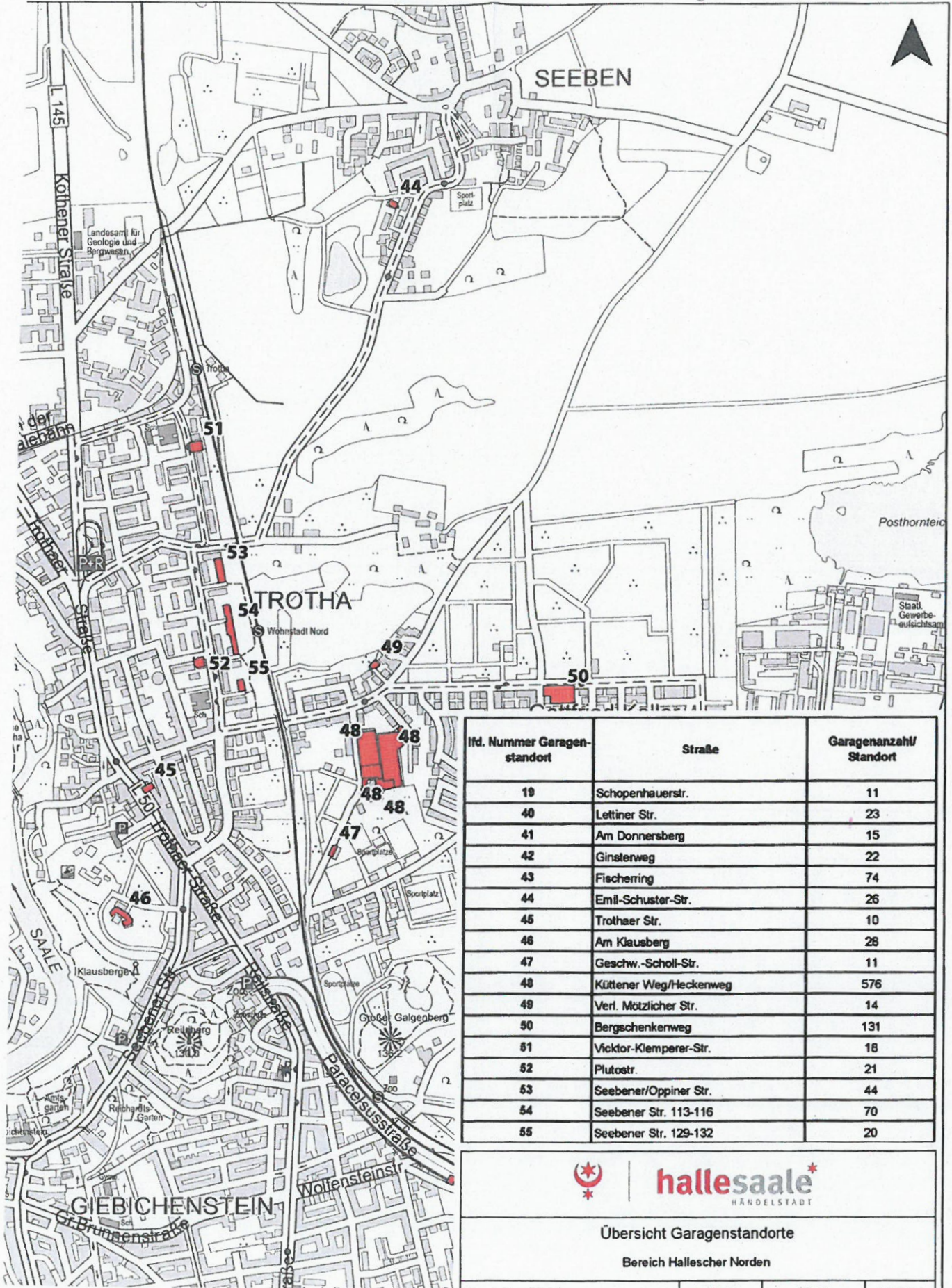
## Übersichtstabelle städtische Garagengrundstücke

	Straße	Gemarkung	Verein	Anzahl Garagen gesamt je Grundstück	Anzahl städtische Garagen (BGB)	Anzahl Privatgaragen auf kommunalen Grundstücken (SachuldRAnpG)
1	Badstraße	Ammendorf		1		1
2	Buchenweg	Ammendorf		12	5	7
3	Dreililienstraße	Ammendorf		1	1	0
4	Elsterstr.	Ammendorf		4	1	3
5	Elsterstr.	Ammendorf		4	1	3
6	Fabrikstraße	Ammendorf		4		4
7	Franz-Mohr-Str.	Ammendorf		2		2
8	Igelweg	Ammendorf		2		2
9	In der Schleife	Ammendorf		41	4	37
10	Industriestr.	Ammendorf		1		1
11	Karl-Meißner-Str.	Ammendorf		1		1
12	Karl-Pilger-Straße	Ammendorf	Verein	25		25
13	Robinienweg	Ammendorf	Verein	40		40
14	Steinstr. westl.	Ammendorf	Verein	37		37
15	Steinstraße	Ammendorf	Verein	15		15
16	Wilhelm-Grothe-Str.	Ammendorf		1		1
17	Angersdorfer Schießplatz	Angersdorf		8	2	6
18	Gießstraße	Bruckdorf		86	10	76
19	Am Klärwerk	Diemitz	Verein	16		16
20	Gothaer Str.	Diemitz		1		1
21	Saalfelder Str.	Diemitz		13	1	12
22	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1	1	0
23	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1		1
24	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1		1
25	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		2	2	0
26	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1	1	0
27	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1		1
28	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1		1
29	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1	1	0
30	Siedlung Neuaufbau	Dörlau		1	1	0
31	Stadtforststr.	Dörlau		1		1
32	Burgstr.	Giebichenstein		3	1	2
33	Burgstr.	Giebichenstein		4	4	0
34	Fischer.-v.-Erlach- Str.	Giebichenstein		1		1
35	Ackerweg	Halle		2	2	0
36	Albrecht-Dürer-Str.	Halle	Verein	78		78
37	Amselweg	Halle		5	5	0
38	Beethovenstr.	Halle	Verein	4		4
39	Böllberger Weg	Halle		2	2	0
40	Dessauer Str.	Halle		1	1	0
41	Diesterwegstr. 39	Halle		3	3	0
42	Emil-Fischer-Str.	Halle	Verein	70		70
43	Gaußstr.	Halle		2		2
44	Glockenweg	Halle		32	11	21
45	Großbeerenstr.	Halle	Verein	16		16
46	Großbeerenstr.	Halle	Verein	31		31
47	Großbeerenstr.	Halle		1	1	0
48	Helmholtzstraße	Halle		40	3	37
49	IV.Vereinsstr.	Halle	Verein	4		4
50	Johannesplatz	Halle		9	9	0
51	Merseburger Straße	Halle	Verein	36		36
52	Mühlrain	Halle		1		1

	Straße	Gemarkung	Verein	Anzahl Garagen gesamt je Grundstück	Anzahl städtische Garagen (BGB)	Anzahl Privatgaragen auf kommunalen Grundstücken (SachuldRAnpG)
53	Mühlrain	Halle		1		1
54	Mühlrain	Halle		1		1
55	Mühlrain	Halle		5	1	4
56	Nauendorfer Straße	Halle	Verein	100		100
57	Nauendorfer Straße	Halle		20	11	9
58	Pekinger Straße	Halle		8		8
59	Plößnitzer Straße	Halle		24	5	19
60	Plößnitzer Straße	Halle		26	4	22
61	Roggenweg 10	Halle		1		1
62	Roßbachstr.	Halle		2	1	1
63	Schopenhauerstraße	Halle		11	6	5
64	Steffensstraße	Halle		17	4	13
65	Th.-Neubauer-Straße	Halle		8	1	7
66	Turmstraße	Halle		31,5	8	23,5
67	Wolfensteinstraße	Halle	Verein	14		14
68	Wolfstraße	Halle	Verein	12		12
69	Am Zollrain	Halle-Neustadt	Verein	278		278
70	Angerdorfer Teiche 2	Halle-Neustadt	Verein	245		245
71	Arnold-Zweig-Str.	Halle-Neustadt	Verein	48		48
72	Ernst-Barlach-Ring	Halle-Neustadt		4	4	0
73	Fontanestraße	Halle-Neustadt	Verein	749		749
74	Fontanestraße	Halle-Neustadt		1		1
75	Hettstedter Straße	Halle-Neustadt	Verein	622		622
76	Hettstedter Straße	Halle-Neustadt	Verein	16		16
77	Kaolinstraße	Halle-Neustadt	Verein	512		512
78	Lilienstraße	Halle-Neustadt	Verein	546		546
79	Lilienstraße	Halle-Neustadt	Verein	107		107
80	Lilienstraße	Halle-Neustadt		54	47	7
81	Lorzingbogen	Halle-Neustadt	Verein	395		395
82	Lorzingbogen	Halle-Neustadt	Verein	387		387
83	Lüneburger Bogen	Halle-Neustadt	Verein	635		635
84	Naumburger Str.	Halle-Neustadt	Verein	264		264
85	Naumburger Str.	Halle-Neustadt	Verein	323		323
86	Platz Drei Lilien	Halle-Neustadt	Verein	11		11
87	Pleißestraße	Halle-Neustadt	Verein	24		24
88	Pleißestraße	Halle-Neustadt	Verein	349		349
89	Rennbahn	Halle-Neustadt	Verein	140		140
90	Soitauer Straße	Halle-Neustadt	Verein	319		319
91	Zollrain	Halle-Neustadt	Verein	128		128
92	Ermilizer Str.	Kanena		2		2
93	Gutsweg	Kanena		2	2	0
94	Queiser Straße	Kanena		1		1
95	Schkeuditzer Straße	Kanena		3		3
96	Zum Planetarium	Kanena		2		2
97	Am Donnersberg	Kröllwitz		2		2
98	Am Donnersberg	Kröllwitz		13	4	9
99	Ginsterweg	Kröllwitz		22	14	8
100	Lettiner Straße	Kröllwitz	Verein	23		23
101	Fischerring	Lettin	Verein	74		74
102	Rüsternweg	Lettin		1		1
103	Schwedenweg	Lettin		2		2
104	Zum Teich	Lettin		1		1
105	Platz der Einheit	Nietleben		1		1
106	Waidmannsweg	Nietleben		2		2
107	Zwebendorfer Straße	Reideburg		1		1
108	An der Witschke	Seeben		1		1
109	An der Witschke	Seeben		1		1
110	Emil-Schuster-Straße	Seeben		26	10	16
111	Am Klausberg	Trotha		28	5	23
112	Bergschenkenweg	Trotha	Verein	86		86

	Straße	Gemarkung	Verein	Anzahl Garagen gesamt je Grundstück	Anzahl städtische Garagen (BGB)	Anzahl Privatgaragen auf kommunalen Grundstücken (SAchuldRAnpG)
113	Bergschenkenweg	Trotha	Verein	45		45
114	Geschw-Scholl-Straße	Trotha		11	1	10
115	Karl-Ernst-Weg	Trotha		1		1
116	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha		71	11	60
117	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	280		280
118	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	62		62
119	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	5		5
120	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	7		7
121	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	22		22
122	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	7		7
123	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	17		17
124	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	12		12
125	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha		21	3	18
126	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha		13	2	11
127	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	8		8
128	Küttener Weg /Heckenweg	Trotha	Verein	68		68
129	Mötzlicher Straße	Trotha		8	6	2
130	Plutostraße	Trotha		21	16	5
131	Seebener Str. 113-116	Trotha		70	17	53
132	Seebener Str. 129-132	Trotha		20	3	17
133	Seebener/Oppiner	Trotha		28	3	25
134	Seebener/Oppiner Straße	Trotha	Verein	16		16
135	Trothaer Straße	Trotha	Verein	10		10
136	Verl. Mötzlicher Straße	Trotha		14	4	10
137	Viktor-Klemperer-Straße	Trotha		18	13	5
138	Böllberger Weg 123	Wörmlitz		7	7	0
139	Böllberger/Schnepfen	Wörmlitz		3		3
140	Brühlstraße 1	Wörmlitz	Verein	78		78
141	Brühlstraße	Wörmlitz		10	9	1
142	Budapester Straße	Wörmlitz		7		7
143	Budapester Straße	Wörmlitz		59	44	15
144	Dukatenstraße	Wörmlitz	Verein	52		52
145	Elsa-Brändström-Straße	Wörmlitz		125	41	84
146	Erich-Kästner-Straße	Wörmlitz		64	16	48
147	Fliederweg	Wörmlitz		4	2	2
148	Franz-Mohr-Str.	Wörmlitz	Verein	71		71
149	Göritzstraße	Wörmlitz		2	1	1
150	Göritzstraße	Wörmlitz		1		1
151	Göritzstraße	Wörmlitz		1		1
152	Grenobler Straße	Wörmlitz	Verein	63		63
153	Grenobler Straße	Wörmlitz		7	7	0

	Straße	Gemarkung	Verein	Anzahl Garagen gesamt je Grundstück	Anzahl städtische Garagen (BGB)	Anzahl Privatgaragen auf kommunalen Grundstücken (SachuldRAnpG)
154	Jamboler Straße	Wörmlitz	Verein	8		8
155	Kaiserslauterer Str.	Wörmlitz	Verein	132		132
156	Linzer Straße	Wörmlitz		11	2	9
157	Linzer Straße	Wörmlitz		1		1
158	Linzer Str./Böllberger Weg	Wörmlitz	Verein	78		78
159	Murmansker Straße	Wörmlitz	Verein	17		17
160	Murmansker Straße	Wörmlitz		140	48	92
161	Pekinger Straße	Wörmlitz	Verein	19		19
162	Pekinger Straße	Wörmlitz		22	7	15
163	Reichenberger Straße	Wörmlitz		1		1
164	Richard-Schatz- Straße	Wörmlitz	Verein	20		20
165	Salpeterstraße	Wörmlitz	Verein	61		61
166	Schilfstraße	Wörmlitz		68	7	61
167	In der Schleife	Wörmlitz		5		5
168	In der Schleife	Wörmlitz		1		1
169	Südstadtring	Wörmlitz	Verein	150		150
170	Südstadtring	Wörmlitz	Verein	66		66
171	Veszpremer Straße	Wörmlitz	Verein	40		40
172	Veszpremer Straße	Wörmlitz	Verein	147		147
173	Veszpremer Straße	Wörmlitz		9	3	6
174	Veszpremer Straße	Wörmlitz		1		1
175	Weißenfesler Staße.	Wörmlitz	Verein	373		373
176	Weizenweg	Wörmlitz	Verein	139		139
177	Wiener Str.	Wörmlitz	Verein	26		26
178	Wiener Str.	Wörmlitz	Verein	13		13
179	Wiener Str.	Wörmlitz	Verein	13		13
180	Wiener Str.	Wörmlitz		26	9	17
	Summe Garagen:			<b>10.400</b>	<b>482</b>	<b>9.918</b>

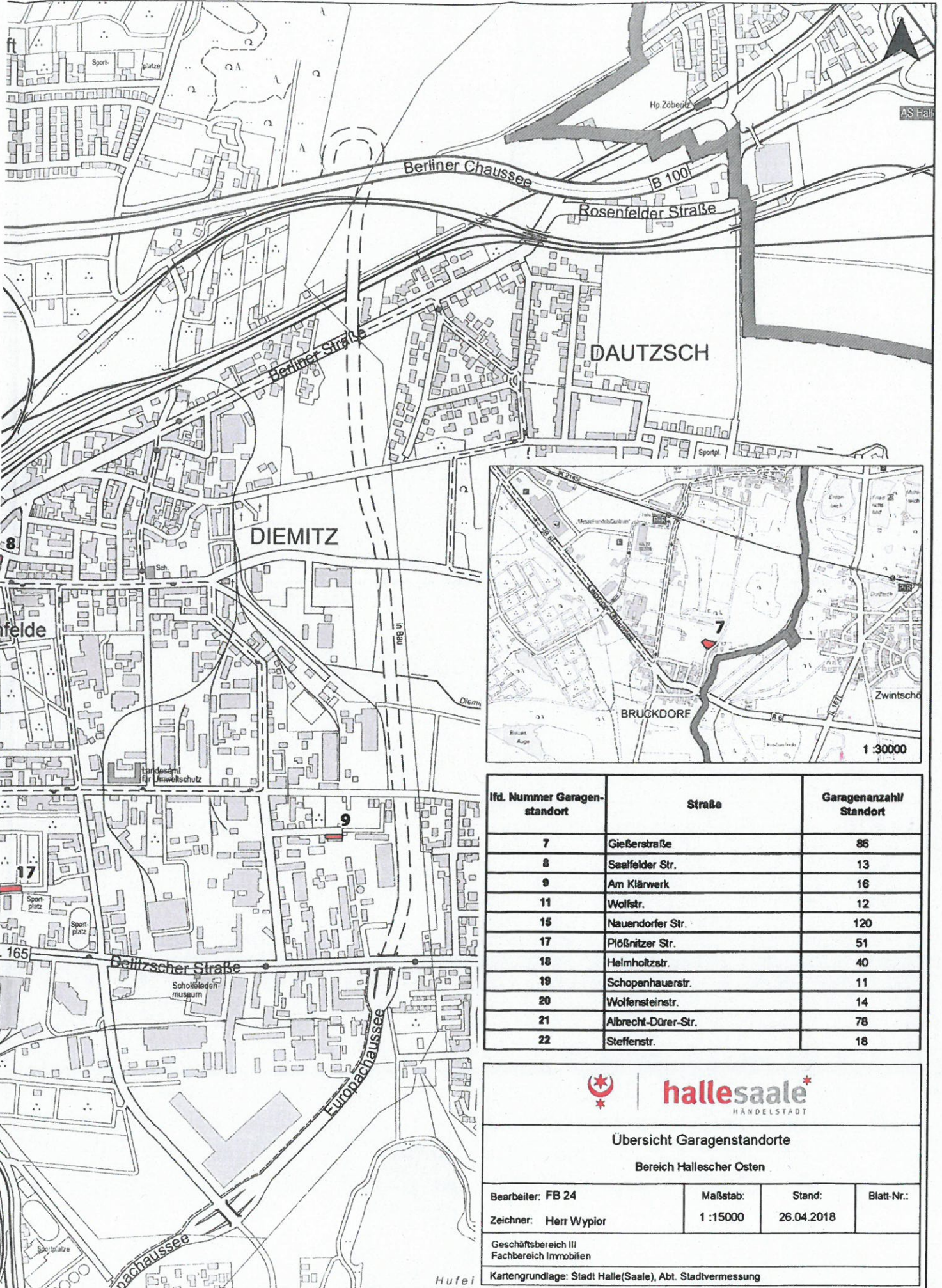


lfd. Nummer Garagenstandort	Straße	Garagenanzahl/Standort
19	Schopenhauerstr.	11
40	Lettiner Str.	23
41	Am Donnersberg	15
42	Ginsterweg	22
43	Fischerring	74
44	Emil-Schuster-Str.	26
45	Trothaer Str.	10
46	Am Klausberg	28
47	Geschw.-Scholl-Str.	11
48	Küttener Weg/Heckenweg	576
49	Verl. Mätzlicher Str.	14
50	Bergschenkerweg	131
51	Viktor-Klemperer-Str.	18
52	Plutostr.	21
53	Seebener/Oppiner Str.	44
54	Seebener Str. 113-116	70
55	Seebener Str. 129-132	20



**Übersicht Garagenstandorte**  
Bereich Hallescher Norden



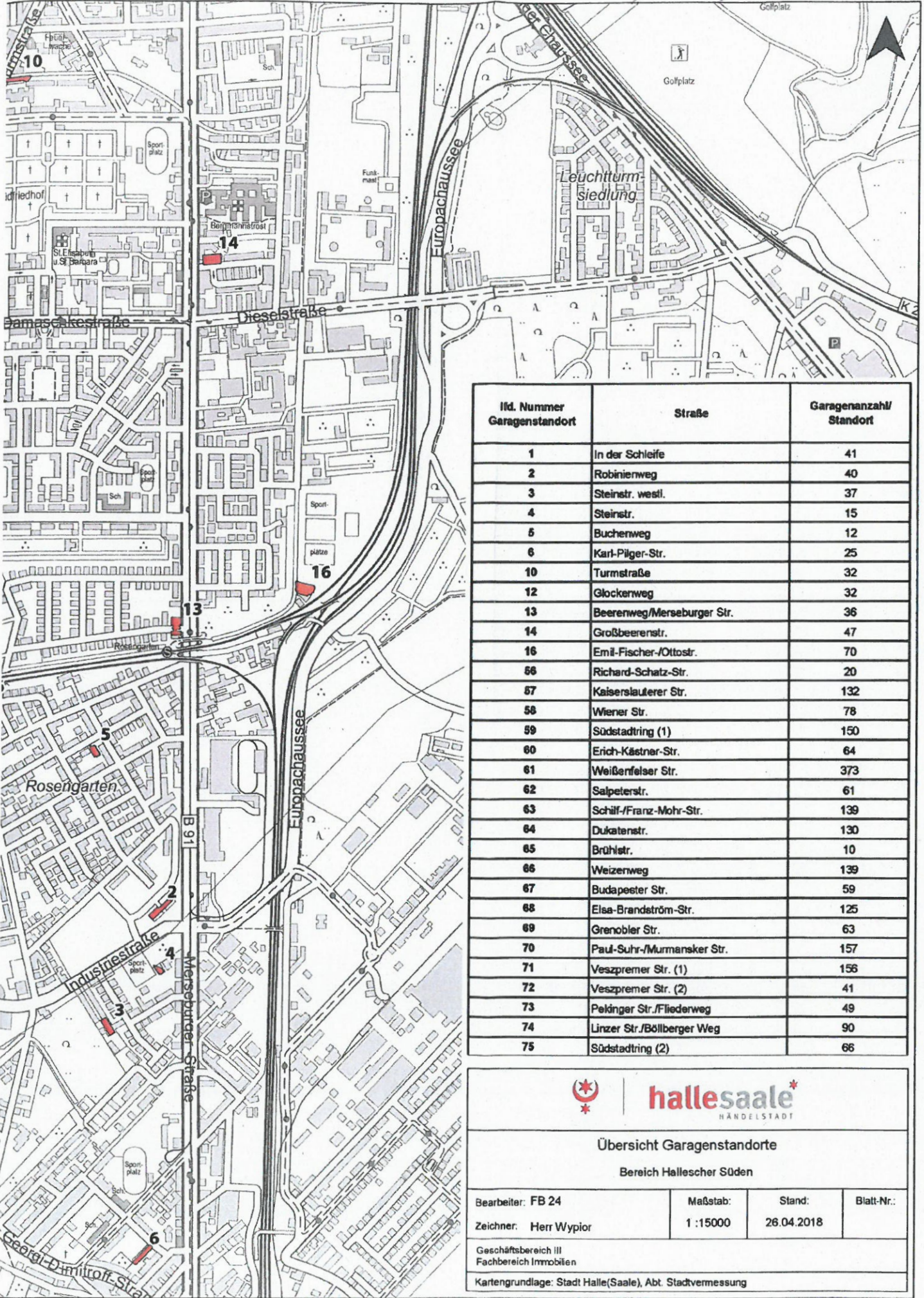


lfd. Nummer Garagenstandort	Straße	Garagenanzahl/Standort
7	Gießerstraße	86
8	Saalfelder Str.	13
9	Am Klärwerk	16
11	Wolfstr.	12
15	Nauendorfer Str.	120
17	Ploßnitzer Str.	51
18	Helmholtzstr.	40
19	Schopenhauerstr.	11
20	Wolfensteinstr.	14
21	Albrecht-Dürer-Str.	78
22	Steffenstr.	18



Übersicht Garagenstandorte  
Bereich Hallescher Osten

Bearbeiter: FB 24	Maßstab: 1:15000	Stand: 26.04.2018	Blatt-Nr.:
Geschäftsbereich III Fachbereich Immobilien			
Kartengrundlage: Stadt Halle(Saale), Abt. Stadtvermessung			



lfd. Nummer Garagenstandort	Straße	Garagenanzahl/ Standort
1	In der Schleife	41
2	Robinienweg	40
3	Steinstr. westl.	37
4	Steinstr.	15
5	Buchenweg	12
6	Karl-Pilger-Str.	25
10	Turmstraße	32
12	Glockenweg	32
13	Beerenweg/Merseburger Str.	36
14	Großbeerenstr.	47
16	Emil-Fischer-Ottostr.	70
56	Richard-Schatz-Str.	20
57	Kaiserslauterer Str.	132
58	Wiener Str.	78
59	Südstadtring (1)	150
60	Erich-Kästner-Str.	64
61	Weißerföhrer Str.	373
62	Salpetersr.	61
63	Schiff-/Franz-Mohr-Str.	139
64	Dukatenstr.	130
65	Brühlstr.	10
66	Weizenweg	139
67	Budapester Str.	59
68	Elsa-Brandström-Str.	125
69	Grenobler Str.	63
70	Paul-Suhr-/Murmansker Str.	157
71	Veszpremer Str. (1)	156
72	Veszpremer Str. (2)	41
73	Pekinger Str./Fliederweg	49
74	Linzer Str./Böllberger Weg	90
75	Südstadtring (2)	66

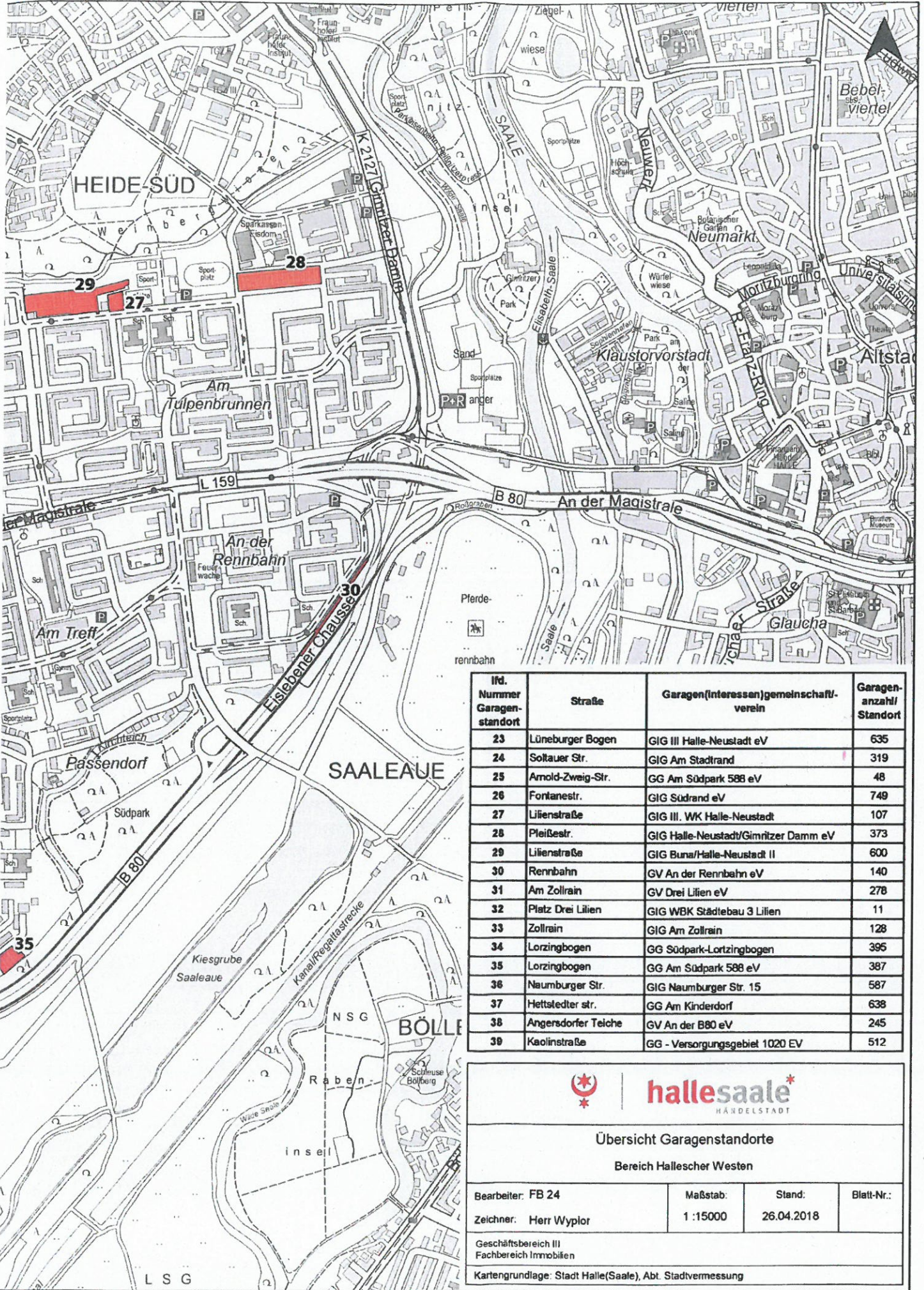


Übersicht Garagenstandorte

Bereich Hallescher Süden

Bearbeiter: FB 24	Maßstab: 1:15000	Stand: 26.04.2018	Blatt-Nr.:
-------------------	------------------	-------------------	------------

Geschäftsbereich III  
 Fachbereich Immobilien  
 Kartengrundlage: Stadt Halle(Saale), Abt. Stadtvermessung



lfd. Nummer Garagenstandort	Straße	Garagen(interessen)gemeinschaft/-verein	Garagenanzahl/Standort
23	Lüneburger Bogen	GIG III Halle-Neustadt eV	635
24	Sothauer Str.	GIG Am Stadtrand	319
25	Arnold-Zweig-Str.	GG Am Südpark 588 eV	48
26	Fortanestr.	GIG Südrand eV	749
27	Lilienstraße	GIG III. WK Halle-Neustadt	107
28	Pleißestr.	GIG Halle-Neustadt/Gimnitzer Damm eV	373
29	Lilienstraße	GIG Buna/Halle-Neustadt II	600
30	Rennbahn	GV An der Rennbahn eV	140
31	Am Zollrain	GV Drei Lilien eV	278
32	Platz Drei Lilien	GIG WBK Städtebau 3 Lilien	11
33	Zollrain	GIG Am Zollrain	128
34	Lorzingbogen	GG Südpark-Lorzingbogen	395
35	Lorzingbogen	GG Am Südpark 588 eV	387
36	Naumburger Str.	GIG Naumburger Str. 15	587
37	Hettstedter str.	GG Am Kinderdorf	638
38	Angersdorfer Teiche	GV An der B80 eV	245
39	Kaolinstraße	GG - Versorgungsgebiet 1020 EV	512



**hallesaale**  
HARDELSTADT

**Übersicht Garagenstandorte**  
Bereich Hallescher Westen

Bearbeiter: FB 24	Maßstab: 1:15000	Stand: 26.04.2018	Blatt-Nr.:
Zeichner: Herr Wypior			
Geschäftsbereich III Fachbereich Immobilien			
Kartengrundlage: Stadt Halle(Saale), Abt. Stadtvermessung			