



Stadt Halle (Saale) · 06100 Halle (Saale)

An die Stadtratsvorsitzende
der Stadt Halle (Saale)
Frau Müller

10 . April 2019

Widerspruch des Oberbürgermeisters gegen den Beschluss des Stadtrates vom 27. März 2019 zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale)
Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656

Sehr geehrte Frau Stadtratsvorsitzende,

der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27. März 2019 einen Beschluss zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656, gefasst.

Die Intention des Antrages der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) und der mehrheitlichen Beschlussfassung des Stadtrates ist vor dem Hintergrund der am 26. Mai 2019 anstehenden Kommunalwahl ausschließlich politisch motiviert: Dem OB wird in eigener Zuständigkeit aufgegeben, Pachtverträge zur Garagengrundstücksnutzung abzuschließen.

Anstatt Rechtssicherheit für die Garagenbesitzer zu erzeugen, führt diese Entscheidung zu erheblichen Nachteilen und Verunsicherungen:

Der Abschluss eines neuen Vertrages mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren führt zum einen zum Verlust des Eigentums an der Garage für die Garagennutzer. Zum anderen erwarten auch die nicht vom Stadtratsbeschluss betroffenen Garagennutzer ähnliche Verträge, wie die vielen Nachfragen seit der Beschlussfassung in der Verwaltung belegen.

Der Tenor des Stadtratsbeschlusses lautet wie folgt:

*„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale) deren Nutzungsverträge zum 31.12.2019 nach Schuldrechtsanpassungsgesetz enden, auf Wunsch ein weiteres Angebot – neben anderen Angeboten – zur Garagengrundstücksnutzung nach dem 31.12.2019 zu unterbreiten.
Das Angebot soll ein Pachtvertrag über die städtischen Grundstücke, die für den Betrieb als Garagenstandort – wie im bisherigen Gebrauch – notwendig sind,*

- 1.) mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren und gültig ab dem 01.01.2020 sein.
- 2.) Der Pachtzins wird in der aktuell gültigen Höhe festgelegt.
Der Pachtzins wird darüber hinaus auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und wertgesichert. Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses. Eine Änderung soll jedoch außer Betracht bleiben, wenn sich der Verbraucherpreisindex um weniger als 10 Prozent ändert.
- 3.) Die Stadt Halle (Saale) soll im Rahmen des Pachtvertrages auch den Verzicht auf die Geltendmachung von Abriss- und Beräumungskosten gegenüber den Garagengemeinschaften / Garagenbesitzern erklären.
- 4.) Beabsichtigt die Stadtverwaltung in Zukunft andere Nutzungsverträge für Garagengemeinschaften wegen Eigennutzung bzw. anderweitiger Nutzungsvorhaben zu kündigen oder vertraglich neu zu verhandeln, so ist dies dem Finanzausschuss und / oder dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Garagengemeinschaften, deren Nutzungsverträge zum 31. Dezember 2019 nach Schuldrechtsanpassungsgesetz enden, können demnach auf Wunsch einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren erhalten.

Die Verwaltung hat wiederholt darauf hingewiesen, dass bei Abschluss eines solchen neuen Vertrages die Garagennutzer ihr Eigentum an der Garage verlieren.

Nach der eindeutigen Begründung des Gesetzgebers zum Schuldrechtsänderungsgesetz findet das Schuldrechtsanpassungsgesetz auf Vereinbarungen, bei denen die für den alten Vertrag (hier der Nutzungsvertrag bis zum 31.12.2019) kennzeichnenden Elemente – insbesondere die Vertragsdauer – wesentlich abgeändert werden, keine Anwendung (BT-Drucks. 12/7135, S. 38). Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 11.07.2007, Az.: XII ZR 113/05, für einen Garagennutzungsvertrag ausdrücklich bestätigt:

„Ein Mietvertrag, der nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen und auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, jedoch über denselben Mietgegenstand abgeschlossen wurde wie der vor dem Beitritt vereinbarte Nutzungsvertrag, unterliegt nicht dem zeitlichen und sachlichen Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.“

Der Abschluss eines neuen Vertrages bzw. die Änderung wesentlicher Elemente des bestehenden Vertrages (Vertragsdauer, Kündigungsvoraussetzungen, Nutzungsentgelt) führt zur Beendigung des dem Anwendungsbereich und damit dem Schutz des Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Vertragsverhältnisses, mit der Folge, dass das Eigentum an den Baulichkeiten – hier den Garagen – gemäß § 11 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auf den Grundstückseigentümer (die Stadt) übergeht.

Die Stadt Halle (Saale) wird daher mit Abschluss eines solchen Vertrages auch neue Eigentümerin der auf ihrem Grund und Boden errichteten Garagen.

Gemäß § 112 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) soll die Kommune Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist. Der Vermögenserwerb darf nur Mittel zur Erreichung eines Ziels sein, das im Aufgabenbereich der Kommune liegt. Die Möglichkeiten der Kommune werden dabei durch das Kriterium der Erforderlichkeit vom Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Haushaltsführung begrenzt. Sachlich erforderlich ist der Erwerb eines Vermögensgegenstandes nur, wenn er dazu dient, den gemeindlichen Zweck

zu erreichen und andere Handlungsalternativen nicht wirtschaftlicher sind. Da der Eigentumsübergang hier auf eine freie Willensentscheidung der Stadt Halle (Saale) zurückzuführen ist: Angebot auf Abschluss eines Nutzungsvertrages mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren, findet § 112 Abs. 1 KVG LSA auch Anwendung (vgl. zur vorhergehenden identischen gesetzlichen Regelung Klang/Gundlach/Kirchmer, Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt, 3. Auflage, § 104 Rn. 3).

Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, warum die Stadt Halle (Saale) Eigentümerin auch der Garagenbauwerke werden sollte. Die Garagen werden weder zur Erfüllung kommunaler Aufgaben in absehbarer Zeit benötigt, noch ist ein sonstiger mit dem Eigentumsübergang zusammenhängender Vorteil für die Stadt Halle (Saale) erkennbar. Im Gegenteil sind – worauf bereits mehrfach hingewiesen wurde – mit dem Übergang des Eigentums an den Garagen auf die Grundstückseigentümerin Stadt Halle (Saale) nicht unerhebliche wirtschaftliche Aufwendungen und Lasten verbunden.

So sind gemäß der beigefügten Stellungnahme der kommunalen Bewertungsstelle Kosten über die gesamte Vertragslaufzeit von 15 Jahren für die Garageninstandhaltung in Höhe von 10,87 Mio. EUR und Kosten für die Garageninstandsetzung in Höhe von 2,3 Mio. EUR aufzuwenden.

Darüber hinaus soll die Stadt Halle (Saale) gemäß Beschlusspunkt 3 auf die Geltendmachung von Abriss- und Beräumungskosten gegenüber den Garageninteressengemeinschaften/Garagenbesitzern verzichten.

Gemäß § 15 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) haben die Garagennutzer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 die hälftigen und ab dem 1. Januar 2023 die vollständigen Kosten bei Abbruch des Bauwerks zu tragen. Mit der Beschlussfassung wird daher in Abkehr dieser klaren gesetzlichen Regelung eine vollständige Übernahme der Abbruchkosten durch die Stadt Halle (Saale) als Grundstückseigentümerin festgelegt.

Dies widerspricht dem kommunalverfassungsrechtlichen Gebot des § 98 Abs. 2 KVG LSA, dass die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen ist. Wirtschaftlich ist ein Verhalten, wenn der Erfolg zu den unmittelbaren und mittelbaren Aufwendungen in einem guten Verhältnis steht. Ein wirtschaftliches Verhalten bedarf daher einer Betrachtung und Gegenüberstellung der möglichen (qualitativen und bzw. oder quantitativen) Varianten unter Berücksichtigung der Zielsetzung. Je günstiger das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen ist, desto wirtschaftlicher ist eine Maßnahme. Das Wirtschaftlichkeitsgebot gibt somit vor, die Aufwendungen im Hinblick auf den zu erreichenden Zweck so gering wie möglich zu halten.

Mit der vorliegend beschlossenen Maßnahme Abschluss eines neuen Nutzungsvertrages mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren und vollständiger Verzicht auf die Abriss- und Beräumungskosten sind keinerlei Nutzen bzw. sonstige Vorteile für die Stadt Halle (Saale) verbunden. Damit handelt sich im Ergebnis um eine ausschließlich mit Nachteilen für die Stadt Halle (Saale) verbundene Maßnahme, die mit den Grundsätzen vernünftigen Wirtschaftens schlechthin unvereinbar ist. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass im Falle einer möglichen späteren Investition der Investor gegebenenfalls die Abriss- und Beräumungskosten mit übernimmt. Bauliche Anlagen verfügen per se nur über eine begrenzte Nutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der seit Jahrzehnten bestehenden Garagenanlagen ist das Risiko, dass die Stadt Halle (Saale) bei einer nicht mehr gegebenen Nutzbarkeit Abrisskosten zu tragen hat, naheliegend.

Ausweislich der beigefügten Stellungnahme der kommunalen Bewertungsstelle würden die Abriss- und Beräumungskosten nach Ende der Vertragslaufzeit für die vom Beschluss umfassten Garagenanlagen 6,43 Mio. EUR betragen.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt hat mit Bescheid vom 18. Januar 2019 darüber hinaus angeordnet, dass die Stadt Halle (Saale) bis zum 30. September 2019 ein Haushaltskonsolidierungskonzept zu beschließen hat, welches eine schrittweise Rückführung des Höchstbetrages der Liquiditätskredite bis zur Genehmigungsgrenze des § 110 Abs. 2 KVG LSA aufzeigt. Zur Begründung hat es ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt als „finanzarm“ einzustufen ist und große Risiken für die zukünftige Haushaltsführung bestehen. Auch vor diesem Hintergrund ist daher der Stadtratsbeschluss zu beanstanden.

Davon unabhängig enthält der Beschluss des Stadtrates trotz der wiederholten Hinweise in den Stellungnahmen der Verwaltung nach wie vor Begrifflichkeiten des nicht einschlägigen Erbbaurechts (Ziff. 2 des Beschlusses). Ferner handelt es sich rechtlich um Miet- und nicht Pachtverträge.

Der Beschluss des Stadtrates zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale) ist daher nach meiner Auffassung rechtswidrig gemäß § 65 Abs. 3 S. 1 KVG LSA und darüber hinaus aus den vorgenannten Gründen auch nachteilig (§ 65 Abs. 3 S. 2 KVG LSA). Aus oben genannten Gründen widerspreche ich diesem Beschluss.

Sehr geehrte Frau Stadtratsvorsitzende, ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass die Verwaltung stets dafür plädiert hat, die bestehenden Nutzungsverträge – wie bereits seit Jahren bei vielen Garagengemeinschaften einvernehmlich und erfolgreich praktiziert – ohne Änderungen gemäß § 545 BGB fortzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Anlage:
Stellungnahme der Kommunalen Bewertungsstelle