



Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

An die Stadtratsvorsitzende
der Stadt Halle (Saale)
Frau Müller

7. Juni 2019

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

Sehr geehrte Frau Stadtratsvorsitzende,

hiermit widerspreche ich erneut gemäß § 65 Abs. 3 S. 5 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dem Beschluss des Stadtrates vom 29. Mai 2019 zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656, weil dieser Beschluss rechtswidrig ist.

Der Stadtrat hat sich am 29. Mai 2019 nochmals mit der Angelegenheit befasst und ist bei seinem Beschluss aus der Sitzung vom 27. März 2019 geblieben.

Bezüglich der Begründung wird vollumfänglich auf den Widerspruch vom 10. April 2019 verwiesen.

Nach § 65 Abs. 3 S. 5 KVG LSA werde ich unverzüglich die Entscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde einholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Anlage:
Anschreiben an die Kommunalaufsichtsbehörde



IHRE BEHÖRDENNUMMER



Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Herrn Präsidenten Pleye
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

7. Juni 2019

Widerspruch des Oberbürgermeisters gegen den Beschluss des Stadtrates zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale)
Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656
Mein Schreiben vom 10. April 2019

Sehr geehrter Herr Präsident,

ich nehme Bezug auf unser Telefonat und meinen Bericht vom 10. April 2019, mit dem ich Sie über den Beschluss des Stadtrates vom 27. März 2019 zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656, sowie meinen diesbezüglichen Widerspruch informiert und um kommunalaufsichtliche Beratung und Unterstützung gebeten hatte.

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 Garageninteressengemeinschaften / Garagenbesitzern erklären.
- 4.) Beabsichtigt die Stadtverwaltung in Zukunft andere Nutzungsverträge für Garagen-gemeinschaften wegen Eigennutzung bzw. anderweitiger Nutzungsvorhaben zu kündigen oder vertraglich neu zu verhandeln, so ist dies dem Finanzausschuss und / oder dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Mit dem Beschluss wird der Oberbürgermeister beauftragt, Pachtverträge auf Wunsch mit den Garagen-gemeinschaften, deren Nutzungsverträge zum 31. Dezember 2019 nach Schuldrechtsanpassungsgesetz enden, mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren und den im Beschlusstext genau vorgegebenen Parametern abzuschließen. Darüber hinaus soll die Stadt vertraglich auf die Geltendmachung von Abriss- und Beräumungskosten gegenüber den Garageninteressengemeinschaften bzw. Garagenbesitzern verzichten.

Die Verwaltung hat im Vorfeld der Beschlussfassung wiederholt die derzeitige Rechtslage dargestellt und auf die Risiken und Nachteile eines solchen Beschlusses für alle Beteiligten hingewiesen. Insbesondere wurde deutlich gemacht, dass die Stadt Halle (Saale) aufgrund des kommunalverfassungsrechtlichen Gebots der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung derartige vertragliche Vereinbarungen nicht eingehen darf.

Gegen diesen Beschluss habe ich mit dem Ihnen bereits bekannten Schreiben vom 10. April 2019 Widerspruch eingelegt. Daraufhin hat sich der Stadtrat am 29. Mai 2019 nochmals mit der Angelegenheit befasst und ist bei seinem ursprünglichen Beschluss verblieben.

Diesem Beschluss habe ich gemäß § 65 Abs. 3 S. 5 KVG LSA erneut widersprochen, da ich der Auffassung bin, dass dieser gemäß § 65 Abs. 3 S. 1 KVG LSA rechtswidrig ist.

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 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 Stellungnahme der unabhängigen 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 Bäumungskosten sind keinerlei Nutzen bzw. sonstige Vorteile für die Stadt Halle (Saale) verbunden. Damit handelt es 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 Bäumungskosten 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 Stellungnahme der unabhängigen Kommunalen Bewertungsstelle würden die Abriss- und Bäumungskosten nach Ende der Vertragslaufzeit für die vom Beschluss umfassten Garagenanlagen 6,43 Mio. EUR betragen.

Sehr geehrter Herr Präsident, Sie hatten mit Bescheid vom 18. Januar 2019 zur Haushaltssatzung der Stadt Halle (Saale) für das Jahr 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 haben Sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Halle (Saale) als „finanzarm“ einzustufen ist und große Risiken für die zukünftige Haushaltsführung bestehen. Auch vor diesem Hintergrund ist daher der Stadtratsbeschluss nach meiner Auffassung zu beanstanden.

Darüber hinaus enthält der Beschluss des Stadtrates trotz der wiederholten Hinweise in den Stellungnahmen der Verwaltung nach wie vor Begrifflichkeiten des nicht einschlägigen Erbbaurechts (z. B. 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.

Unter Berücksichtigung Ihrer Bitte vom 23. April 2019 füge ich Ihnen exemplarisch den Nutzungsvertrag mit der Garageninteressengemeinschaft Buna/Halle-Neustadt GIG II vom 18. Dezember 1989 bei.

Darüber hinaus bestehen 17 weitere Nutzungsverträge mit gleichlautenden rechtlichen Bestimmungen mit einer Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 65 Abs. 3 S. 5 KVG LSA bitte ich um die Entscheidung der Kommunalaufsichtsbehörde hierzu.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656 (Anlage 1),
2. Auszug aus der Niederschrift der 52. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 27. März 2019, Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656 (Anlage 2),
3. Widerspruch des Oberbürgermeisters vom 10. April 2019 (Anlage 3)
4. gutachterliche Stellungnahme der Kommunalen Bewertungsstelle vom 01. April 2019 (Anlage 4)
5. Auszug aus der Niederschrift der 54. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 29. Mai 2019, Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656 (Anlage 5)
6. erneutes Widerspruchsschreiben des Oberbürgermeisters (Anlage 6)
7. Nutzungsvertrag mit der Garageninteressengemeinschaft Buna/Halle-Neustadt GIG II vom 18. Dezember 1989 (Anlage 7)