



Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

An die Stadtratsvorsitzende
der Stadt Halle (Saale)
Frau Müller

und

die Stadträtinnen und Stadträte
des Stadtrates der Stadt Halle (Saale)

5. September 2019

Widerspruch des Oberbürgermeisters gegen den Beschluss des Stadtrates zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale)

Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656

hier: Beanstandungsverfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 02. September 2019

Sehr geehrter Frau Stadtratsvorsitzende,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit informiere ich Sie darüber, dass das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt meinem Widerspruch stattgegeben und den am 27. März 2019 gefassten und am 29. Mai 2019 erneut bestätigten Beschluss des Stadtrates zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), Vorlagen-Nr.: VI/2018/04656, beanstandet hat. Die Beanstandungsverfügung des Landesverwaltungsamtes vom 02. September 2019, eingegangen bei der Stadtverwaltung am 04. September 2019, füge ich in der Anlage bei.

Der Beschluss des Stadtrates war rechtswidrig und wurde beanstandet. Die Beanstandung hat die Wirkung, dass ich den Beschluss nicht vollziehen darf. Da keinerlei Maßnahmen zur Aufhebung oder Rückgängigmachung erforderlich sind, bedarf es keiner weiteren Beschlussfassung des Stadtrates.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Anlage
Beanstandungsverfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 02. September 2019



IHRE BEHÖRDENNUMMER



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

 Referat Kommunalrecht,
 Kommunale Wirtschaft
 und Finanzen

Landesverwaltungsamt - Postfach 20 02 86 • 06003 Halle (Saale)

 Stadt Halle (Saale)
 Der Oberbürgermeister
 Marktplatz 1
 06100 Halle (Saale)

Stadt Halle (Saale) 25113
 Büro des Oberbürgermeisters

Weitergabe an: OB
 GB I GB II GB III GB IV

04. Sep. 2019

mit der Bitte um:
 eigenständige Bearbeitung
 Stellungnahme bis
 Antwortentwurf zur Unterschrift bis
 Teilnahmegprüfung
 und Information an Veranstalter bis

Beschluss des Stadtrates zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale);

hier: Widerspruch des Oberbürgermeisters gemäß § 65 Abs. 3 KVG LSA

Aufgrund meiner Überprüfung des o.g. Stadtratsbeschlusses ergeht folgende

Beanstandungsverfügung:

- Der in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 27.03.2019 gefasste und am 29.05.2019 erneut bestätigte Beschluss (Vorlagen-Nr. VI/2018/04656) wird beanstandet.
- Diese Verfügung ergeht kostenfrei.

Begründung:

I.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hatte in seiner Sitzung am 27.03.2019 mehrheitlich einem Antrag der Fraktion DIE LINKE (Vorlagen-Nr. VII/2018/04656) zugestimmt. Mit diesem Beschluss wird der Oberbürgermeister beauftragt, Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale), deren

**Sachsen-Anhalt.
 Hier macht das
 Bauhaus Schule.**

#moderndenken

Halle, 2. Sep. 2019

Ihr Zeichen:

 Mein Zeichen:
 206.4.1-10402-hal-hh2019

 Bearbeitet von:
 Herrn Krauß

 Uwe.Krauss @
 lvwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-1238

Fax: (0345) 514-1414

 Hauptsitz:
 Ernst-Kamieth-Straße 2
 06112 Halle (Saale)

 Tel.: (0345) 514-0
 Fax: (0345) 514-1444
 Poststelle@
 lvwa.sachsen-anhalt.de

 Internet:
 www.landesverwaltungsamt.
 sachsen-anhalt.de

 E-Mail-Adresse nur für
 formlose Mitteilungen
 ohne elektronische Signatur

 Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
 Deutsche Bundesbank
 Filiale Magdeburg
 BLZ 810 000 00
 Konto 810 015 00
 BIC MARKDEF1810
 IBAN DE2181000000081001500

Seite 2/5

Nutzungsverträge zum 31.12.2019 enden, auf deren Wunsch neue Nutzungsverträge mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren und mit den im Beschlusstext vorgegebenen Parametern abzuschließen. So soll der Pachtzins in der aktuell gültigen Höhe fortgelten und des Weiteren die Stadt den Verzicht auf die Geltendmachung von Abriss- und Beräumungskosten gegenüber den Garageninteressengemeinschaften bzw. Garagenbesitzern erklären.

Gegen diesen Beschluss legte der Oberbürgermeister am 10.04.2019 Widerspruch ein. Zur Begründung wurde von ihm im Wesentlichen angeführt, dass der Beschluss gegen geltendes Haushaltsrecht und hier insbesondere gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 98 Abs. 2 KVG LSA verstoße, weil der Abschluss neuer Nutzungsverträge für die Stadt wirtschaftlich nachteilig sei. Des Weiteren liege ein Verstoß gegen § 112 Abs. 1 KVG LSA vor.

In der Sitzung am 29.05.2019 bestätigte der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) seinen Beschluss vom 27.03.2019.

Daraufhin widersprach der Oberbürgermeister dem Beschluss erneut und legte den Widerspruch dem Landesverwaltungsamt gemäß § 65 Abs. 3 Satz 5 KVG LSA zur Entscheidung vor.

II.

Nach § 146 Abs. 1 KVG LSA kann die Kommunalaufsichtsbehörde Beschlüsse der Kommune, welche das Gesetz verletzen, beanstanden. Zuständige Kommunalaufsichtsbehörde für die Stadt Halle (Saale) ist gemäß § 144 Abs. 1 KVG LSA das Landesverwaltungsamt.

Die Stadt hat ihrem Vorlagebericht exemplarisch den zwischen dem Rat der Stadt Halle-Neustadt und der Garageninteressengemeinschaft GIG Buna II abgeschlossenen Nutzungsvertrag vom 18.12.1989 beigelegt. Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass von dem in Rede stehenden Beschluss insgesamt 16 Garagenvereine mit insgesamt 5.755 Privatgaragen betroffen sind, da deren 30-jährige Vertragslaufzeit zum 31.12.2019 ausläuft.

Für kommunale Garagengrundstücke, die vor dem 03.10.1990 im Beitrittsgebiet mit Privatgaragen bebaut wurden, ist das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) einschlägige Rechtsgrundlage (§ 3 SchuldRAnpG). Dies gilt laut einem Urteil des BGH vom 11.07.2007 (Az.: XII ZR 113/05) jedoch dann nicht mehr, wenn ein neuer Mietvertrag über denselben Mietgegenstand nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen und auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien abgeschlossen wird. Laut den Ausführungen des BGH ist u.a. dann von einem neuen Vertrag auszugehen, wenn der Vertragsbeginn eigenständig neu geregelt wird. Die laut Stadtratsbeschluss vorgesehene Festsetzung der neuen Vertragsdauer von mindestens 15 Jah-

Seite 3/5

ren ab dem 01.01.2020 führt somit zu einem Neuvertrag, der nicht mehr dem Anwendungsbereich des SchuldRAnpG unterliegen würde. Dies hätte zur Folge, dass das Eigentum an den Garagen gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG auf die Stadt als Grundstückseigentümer mit allen Rechten und Pflichten überginge.

Hierdurch kämen auf die Stadt erhebliche finanzielle Risiken durch mögliche Aufwendungen für die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung der Garagen zu. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache ist Aufgabe des Vermieters und kann nicht per Vertrag auf den Mieter abgewälzt werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme der Kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Halle (Saale) vom 01.04.2019 werden die jährlichen Instandhaltungskosten für eine Garage mit ca. 107,00 € beziffert. Hinzu kommen jährliche Verwaltungskosten von ca. 5,00 € pro Garage. Bei einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren und unter Berücksichtigung der Gesamtzahl der betroffenen Garagen ergeben sich hieraus Bewirtschaftungskosten über die Vertragslaufzeit von bis zu 10,87 Mio. €.

Die Garagengebäude weisen ein Alter von durchschnittlich 40 Jahren auf. Um deren weitere Nutzbarkeit und Vermietbarkeit über die beabsichtigte zukünftige Vertragslaufzeit zu sichern, ist die Beseitigung des bestehenden Instandsetzungsrückstaus absehbar. Da die tatsächlichen Baumängel nur objektbezogen ermittelt werden können, erfolgte durch die Kommunale Bewertungsstelle eine grobe Schätzung des Instandsetzungsbedarfs. Dieser wird mit ca. 400,00 € pro Garage angesetzt, hieraus resultieren Gesamtkosten von ca. 2,3 Mio. €.

Den Kosten für Bewirtschaftung und Instandsetzung stünden Erträge aus der Vermietung der Garagen gegenüber. Laut Beschlusstext soll die Miethöhe unverändert bleiben, lediglich eine Anpassung an den Verbraucherindex bei dessen Anstieg um zumindest 10% ist vorgesehen. Laut dem Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle belief sich die indexierte Nettomiete bei einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren für alle betroffenen Garagen auf insgesamt ca. 6,0 Mio. €.

Mithin ergibt sich aus der Differenz von Mietertrag und den Aufwendungen für Bewirtschaftung und Instandsetzung für die Stadt ein negatives Ergebnis von ca. 7,17 Mio. €.

Gemäß Beschlusspunkt 3 soll die Stadt Halle (Saale) gegenüber den Garageninteressengemeinschaften bzw. Garagenbesitzern darüber hinaus auf die Geltendmachung von Abriss- und Beraäumungskosten verzichten. Entsprechend den Regelungen des § 15 SchuldRAnpG haben die Garagennutzer bis zum Ablauf des 31.12.2022 die hälftigen und ab dem 01.01.2023 die vollständigen Abbruchkosten zu tragen. Durch den Beschluss wird demnach der Stadt entgegen den gesetzlichen Vorgaben des SchuldRAnpG die Übernahme sämtlicher Abbruchkosten auferlegt. Im Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle werden die Abbruchkosten pro Garage mit

Seite 4/5

800,00 € angesetzt, insgesamt ergäben sich hieraus mögliche Abbruchkosten in Höhe von ca. 6,43 Mio. €. Die beschlossene Übernahme der Abbruchkosten durch die Stadt steht somit im Widerspruch zum Gebot des § 98 Abs. 2 KVG LSA, die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen.

Entsprechend dem Erlass des MI LSA vom 24.09.2004 (Hinweise zur Haushaltskonsolidierung) sollen sich Kommunen während des Konsolidierungszeitraumes nicht zur Übernahme neuer freiwilliger Leistungen verpflichten. Denn gerade in einer Situation, in der bereits erhebliche Einschränkungen der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen, stellt die zusätzliche Übernahme freiwilliger Lasten ohne entsprechende finanzielle Kompensation einen groben Verstoß gegen sparsames und verantwortungsvolles Handeln dar. Die Stadt Halle (Saale) hat die sich aus § 100 Abs. 5 KVG LSA ergebende Rechtsverpflichtung, wegen des Überschreitens der Genehmigungsgrenze ein Konsolidierungskonzept zur weiteren Rückführung der Liquiditätskredite spätestens mit der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung aufzustellen, bislang nicht erfüllt. Daher erging in der Verfügung zur Haushaltssatzung 2019 vom 18.01.2019 die Anordnung, dass die Stadt bis zum 30.09.2019 ein derartiges Haushaltskonsolidierungskonzept zu beschließen hat. Die Stadt befindet sich somit im Stadium der Haushaltskonsolidierung und darf demzufolge keine neuen freiwilligen Leistungen wie die o.g. Garagenabbruchkosten sowie die sonstigen Kosten für Instandsetzung/Instandhaltung durch den Eigentumsübergang der Garagen übernehmen.

Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen § 112 Abs. 1 KVG LSA vor, wonach die Kommune Vermögensgegenstände nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben erwerben soll. In besonderer Ausprägung des Gebots der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung ist einer Kommune der Erwerb von Vermögensgegenständen nur gestattet, wenn dies zur Erreichung des gemeindlichen Zwecks erforderlich ist und andere Handlungsalternativen nicht gegeben sind. Die Regelung des § 112 Abs. 1 KVG LSA umfasst hierbei nicht nur den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch die Kommune. Auch gesetzliche Eigentumsübergänge sind von den Restriktionen des § 112 Abs. 1 KVG LSA betroffen, wenn sie auf einer freien Willensentscheidung der Kommune basieren (vgl. Kommentierung von Klang/Gundiach/Kirchmer, Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt, zur früheren identischen Regelung des § 104 Abs. 1 GO LSA). Im vorliegenden Fall sind keine sachlichen Gründe erkennbar, weshalb die Stadt das Eigentum an den Garagen erwerben sollte. Die Garagen dienen allein privaten Zwecken und werden nicht zur kommunalen Aufgabenerfüllung benötigt, obendrein wäre wie oben ausgeführt der Eigentumsübergang für die Stadt mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden. Sofern die Grundstücke keiner kommunalen Nutzung zugeführt werden müssen, erscheint – wie in vergleichbaren Fällen im Land auch – ein Verkauf der Grundstücke an die Nutzer als wirtschaftliche Alternative.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der in Rede stehende Beschluss gegen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 98 Abs. 2 und 112 Abs. 1 KVG LSA verstößt.

Seite 5/5

Da nicht hingenommen werden kann, dass die Stadt Halle (Saale) weiterhin an ihrer rechtswidrigen Beschlussfassung festhält, sind kommunalaufsichtliche Maßnahmen zu ergreifen. Denn auf andere Art ist es nicht möglich, die Rechtmäßigkeit der Verwaltung wiederherzustellen. Die Entscheidungsbedürftigkeit der Angelegenheit bzw. die Erforderlichkeit kommunalaufsichtlicher Maßnahmen wird insbesondere daraus deutlich, dass die Stadt, obwohl sie zwischenzeitlich durch den Widerspruch des Oberbürgermeisters vom 10.04.2019 auf die Rechtswidrigkeit deutlich hingewiesen wurde, noch immer keine Veranlassung sieht, den rechtswidrigen Beschluss eigenständig aufzuheben.

Die Beanstandung ist geeignet, den angestrebten Zweck, die Feststellung der Rechtswidrigkeit des Beschlusses zu erreichen und eine Umsetzung zu verhindern.

Auch ist die Beanstandung des Beschlusses erforderlich, denn sie stellt das mildeste Mittel dar, um der Stadt Halle (Saale) einerseits die Rechtswidrigkeit ihres Beschlusses aufzuzeigen und andererseits finanziellen Schaden für die Stadt zu verhindern. Gerade Letzteres erscheint mit Blick auf die ausstehende Haushaltskonsolidierung der Stadt angezeigt, da mit der Eingehung der fraglichen Verträge hier über einen erheblichen Zeitraum hohe finanzielle Belastungen durch die Stadt in Kauf zu nehmen wären.

Zudem ist die Beanstandung angemessen; das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung der Rechtmäßigkeit der Verwaltung überwiegt hier das Interesse der Stadt Halle (Saale) an der Aufrechterhaltung des rechtswidrigen Beschlusses. Im Hinblick auf die stark angespannte städtische Finanzlage ist es nicht hinnehmbar, dass eine weitere Verschlechterung der finanziellen Situation der Stadt fraktionsübergreifend zumindest billigend in Kauf genommen wird.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 2 Abs. 1 Nr. 1 VwKostG LSA.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landesverwaltungsamt in Halle (Saale) erhoben werden.

Im Auftrag



Kräuter