

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0297/2020**

Datum: 14.10.2020

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Richtlinie zum Umgang der Stadt Eberswalde mit Eigentumsgaragen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	10.11.2020	Vorberatung
Hauptausschuss	19.11.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.11.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Richtlinie zum Umgang der Stadt Eberswalde mit Eigentumsgaragen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Richtlinie
Abgabenordnung

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein-bzw. Auszahlung	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Vorbemerkung:

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.12.2019 (Beschluss-Nr.: 6/65/2019) wurde die Befristung des Selbstbindungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 25.03.2004 (Beschluss-Nr. 5-74/04) auf den 31.12.2020 mit dem Auftrag an die Verwaltung eine interessengerechte Richtlinie zur Garagenproblematik zu erarbeiten, verlängert.

Hinsichtlich der Hintergründe wird auf die Begründung des Änderungsantrages zur Beschlussvorlage-Nr.: BV/105/2019 verwiesen.

Regelungsinhalt und Bedeutung der Richtlinie

Die Richtlinie dient der interessengerechten Regelung des Umgangs mit Eigentumsgaragen, die auf einem Grundstück im Eigentum der Stadt Eberswalde aufstehen. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Massenkündigungen der bestehenden Grundstücksnutzungsverträge durch die Grundstückseigentümerin. Massenkündigungen sind nicht sinnvoll und daher auch nicht gewollt.

Regelungsinhalt der Richtlinie ist, dass die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin grundsätzlich keinen dreiseitigen Vertrag mehr abschließt, der es einem künftigen Käufer einer Eigentumsgarage ermöglicht Garageneigentümer zu werden. Vertragspartner waren bei diesen dreiseitigen Verträgen die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin, der Verkäufer sowie der Käufer der Eigentumsgarage.

Im Hinblick auf eine interessengerechte Regelung beinhaltet die Richtlinie Ausnahmeregelungen zu diesem Grundsatz.

So wird Garageneigentümern, die seit deren Errichtung der Garage Eigentümer der Garage sind, weiterhin befristet bis zum 31.12.2021 die Möglichkeit eingeräumt, ihre Garage zu veräußern, sofern die Voraussetzungen nach § 4 vorliegen. Dementsprechend ist eine Veräußerung möglich

- an natürliche Personen mit Wohnsitz in Eberswalde, soweit diese keine weiteren Garagen auf städtischen Grundstücken besitzen bzw.
- unabhängig vom Wohnort an Angehörige, soweit diese maximal eine weitere Garagen auf städtischen Grund und Boden besitzen.

Diesen Garageneigentümern soll hierdurch die Möglichkeit gegeben werden, ihre geschaffenen und durch sie erhaltenen Vermögenswerte einmal weiterzugeben. Durch die unterschiedliche Handhabung bei Erwerb der Eigentumsgaragen durch Angehörige und sonstigen Dritten werden die besonderen Beziehungslagen angemessen im allseitigen Interesse berücksichtigt.

Eine darüberhinausgehende Veräußerung der Eigentumsgaragen verbunden mit Nutzungsrechten an dem Grundstück – abgesehen von der aus Billigkeitsgründen aufgenommene Übergangsregelung – ist nicht mehr möglich. Hierdurch kann die Eigentumsgarage nicht mehr als Handelsgut verwendet werden und künftige „gewerbliche“ Vermietungen werden unterbunden. Gleichzeitig kann hierdurch ein angemessenes Angebot und Nachfrage - Verhältnis verbunden mit verträglichen Mietzinsen eintreten. Die Höhe der Mietzinsen für Garagen der Stadt Eberswalde orientiert sich am Grundstücksmarktbericht des Landkreises Barnim und richtet sich nach der Lage, Ausstattung und dem Zustand der Garage.

Daneben vermittelt die Richtlinie Gründe einer ordentlichen Kündigung und schafft dadurch Sicherheit, dass eine unbegründete ordentliche Kündigung nicht stattfindet. Allerdings muss hierbei sichergestellt werden, dass die Interessen der Stadt Eberswalde im Hinblick auf die Gestaltung und Entwicklung des Grundstücks und seiner Umgebung ausreichend Rechnung getragen wird. So obliegt es jedem Garageneigentümer einer Kündigung wegen Vernachlässigung der Eigentumsgarage etwa durch ordnungsgemäße Erhaltung und ordnungsgemäßen Gebrauch entgegenzuwirken.

Die Befristung in § 8 Abs. 2 „31.12.2022“ lehnt sich an § 15 Schuldrechtsanpassungsgesetz an, wonach bis zum 31.12.2022 der Garageneigentümer nicht zur Beseitigung der Garage verpflichtet ist, aber unter bestimmten Voraussetzungen die Hälfte der Abbruchkosten zu übernehmen hat. Durch die Befristung wird dem Garageneigentümer bis zum 31.12.2022 die Möglichkeit eingeräumt zu kündigen, ohne befürchten zu müssen, durch die Stadt Eberswalde vorzeitig gekündigt zu werden.

Durch Pressearbeit wird die Öffentlichkeit nach Beschlussfassung informiert.

...