

# **Richtlinie der Stadt Eberswalde zum Umgang mit Eigentumsgaragen (RiEiGa)**

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Diese Richtlinie regelt den Umgang der Stadt Eberswalde mit Eigentumsgaragen.

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Richtlinie nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

## **§ 2 Begriffsbestimmung**

1. **Eigentumsgaragen** gemäß dieser Richtlinie sind Garagen, welche

1. aufgrund eines Rechtsverhältnisses im Sinne des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auf fremden Grund und Boden errichtet wurden,
2. die Garage nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers steht und
3. die Stadt Eberswalde Grundstückseigentümerin ist.

2. **Garageneigentümer** im Sinne dieser Richtlinie, sind

natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die Eigentum an einer Eigentumsgarage erworben haben.

3. **Garagengrundstück** im Sinne dieser Richtlinie

ist ein Grundstück im Eigentum der Stadt Eberswalde, auf welchem sich eine oder mehrere Eigentumsgaragen befinden.

4. **Erwerber** im Sinne dieser Richtlinie,

sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die eine Eigentumsgarage erworben haben, ohne Eigentümer der Garage zu werden.

5. **Angehöriger** im Sinne dieser Richtlinie sind Angehörige gemäß § 15 Abgabenordnung. § 15 AO ist dieser Richtlinie als Anlage beigelegt.

## 6. **Nutzer** im Sinne dieser Richtlinie

sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die eine Eigentumsgarage nutzen ohne Garageneigentümer oder Erwerber zu sein.

## 7. **Veräußerung**

im Sinne dieser Richtlinie ist jedes entgeltliche und unentgeltliche Rechtsgeschäft, das darauf gerichtet ist, Dritten mittelbar oder unmittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte an der Garage, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, zu verschaffen. Dritte sind auch Angehörige.

### **§ 3 Grundsatz**

Mit Ablauf des 31.01.2021 wird die Stadt Eberswalde keine dreiseitigen Verträge mehr abschließen oder die Zustimmung erteilen, die es einem Erwerber ermöglichen Garageneigentümer zu werden.

### **§ 4 Ausnahme**

Abweichend von § 3 dieser Richtlinie kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch nach Ablauf des 31.01.2021 in der Zeit bis zum 31.12.2021 ein dreiseitiger Vertrag mit der Stadt Eberswalde abgeschlossen werden.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn

1. die Eigentumsgarage sich seit ihrer Errichtung im Eigentum des jetzigen Garageneigentümers befindet, die Garage durch den Garageneigentümer bisher dauerhaft als Garage genutzt wird, die Garage in einem ordnungsgemäßen Zustand ist und der Garageneigentümer die Garage an eine natürliche Person mit Wohnsitz in Eberswalde veräußert, welche keine weitere Garage auf städtischen Grund und Boden mittelbar oder unmittelbar besitzt

oder

2. die Eigentumsgarage sich seit ihrer Errichtung im Eigentum des jetzigen Garageneigentümers befand, die Garage durch den Garageneigentümer bisher dauerhaft als Garage genutzt wurde, sich die Garage in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und der Garageneigentümer die Garage an einen Angehörigen veräußert und dieser Angehörige maximal eine weitere Garage auf städtischen Grund und Boden mittelbar oder unmittelbar besitzt.

## **§ 5 Verfahren**

- (1) Der Abschluss eines dreiseitigen Vertrages ist durch den Garageneigentümer schriftlich bei der Stadt Eberswalde zu beantragen. Mit der Antragstellung sind die Nachweise zum Vorliegen eines wichtigen Grundes durch den Garageneigentümer vorzulegen.

Diese Nachweispflicht umfasst alle Voraussetzungen für das Vorliegen eines wichtigen Grundes, etwa auch die Eigenschaft „Angehöriger“, Wohnsitz in Eberswalde sowie die Erklärung des Erwerbers wie viele Garagen er in Eberswalde mittelbar oder unmittelbar besitzt.

- (2) Ist ein wichtiger Grund nicht gegeben oder nicht ordnungsgemäß nachgewiesen, ist der Antrag auf Abschluss eines dreiseitigen Vertrages abzulehnen. Fehlende Unterlagen werden nicht nachgefordert.
- (3) Bei Ablehnung des Antrages wird der Antragsteller unter Angabe von Gründen hierüber schriftlich informiert. Der Garageneigentümer kann erneut einen Antrag stellen. Anträge, die nach dem 31.01.2021 bei der Stadt Eberswalde eingehen, sind auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes und ordnungsgemäßer Nachweisführung abzulehnen.

## **§ 6 Übergangsregelung**

In folgenden Fällen kann abweichend von § 3 und § 4 ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes bis zum 31.03.2021 die Zustimmung zum Verkauf von Eigentumsgaragen in Form des Abschlusses eines dreiseitigen Vertrages erteilt werden, sofern

die Eigentumsgarage vor Ablauf des 31.01.2021 veräußert wurde und der Antrag auf Abschluss eines dreiseitigen Vertrages ordnungsgemäß bis zum 31.01.2021 bei der Stadt Eberswalde eingegangen ist, vorausgesetzt der Erwerber hat mittelbaren oder unmittelbaren Besitz maximal an einer weiteren anderen Garage.

## **§ 7 Klarstellung, Regelungsanwendung**

- (1) Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, wie etwa das Schuldrechtsanpassungsgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch bleiben von dieser Richtlinie unberührt.
- (2) Wird die Eigentumsgarage ohne den Abschluss eines dreiseitigen Vertrages veräußert, bleibt der Nutzungsvertrag zwischen dem Garageneigentümer und der Stadt Eberswalde bestehen, eine Übertragung des Nutzungsrechtes auf den Erwerber erfolgt nicht.

- (3) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen der Stadt Eberswalde und dem Garageneigentümer geht das Eigentum an der Garage kraft Gesetz auf den Grundstückseigentümer über. Hierbei ist unerheblich, ob die Garage bereits verkauft wurde.
- (4) Soweit die Garage durch die Stadt Eberswalde nach Eigentumserwerb vermietet wird, findet auf das Mietverhältnis das Bürgerliche Gesetzbuch Anwendung.

### **§ 8 Beendigung des Vertrages durch die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin**

- (1) Für Garagengrundstücke endete der gesetzliche Kündigungsschutz gemäß § 23 Abs. 6 Schuldrechtsanpassungsgesetz am 31.12.2002.
- (2) Bis zum 31.12.2022 soll eine ordentliche Kündigung der Garagengrundstücke durch die Stadt Eberswalde nicht erfolgen. Dies gilt nicht für folgende Fälle:
  1. Das Garagengrundstück soll einer der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechenden Nutzung zugeführt oder für diese Nutzung vorbereitet werden. Gleiches gilt für die Fläche eines Garagengrundstücks, welche der Verwirklichung eines Gesamtvorhabens dienlich ist.
  2. Die Eigentumsgaragen sind zum Abriss vorgesehen.
  3. Das äußere Erscheinungsbild der Eigentumsgarage bzw. Eigentumsgaragen beeinflusst das Stadtumfeld negativ.
  4. Der Garageneigentümer hat die Nutzung der Eigentumsgarage augenscheinlich dauerhaft aufgegeben. Von einer augenscheinlich dauerhaften Nutzungsaufgabe ist auszugehen, wenn insbesondere der Garageneigentümer die Garage einem Nutzer überlassen hat, der Bereich vor dem Garagentor etwa durch Wildwuchs einen Zustand aufweist, der eine Toröffnung erschwert bzw. mit einer regelmäßigen Befahrung nicht vereinbar ist.
  5. Die Eigentumsgarage weist einen Instandsetzungsrückstand auf.
  6. Der Garageneigentümer besitzt mittelbar oder unmittelbar mehr als zwei Garagen.
  7. In oder um die Eigentumsgaragen wird illegal Müll entsorgt.

8. Die begründete Vermutung besteht, dass der Garageneigentümer die Garage nicht selbst nutzt. Die begründete Vermutung ist insbesondere gegeben, sofern der Garageneigentümer keinen Wohnsitz innerhalb des Stadtgebietes Eberswalde innehat.

Soweit eine Vermutungsregelung greift, obliegt es dem Garageneigentümer die Vermutung zu widerlegen.

Soweit die gesetzlichen Kündigungsfristen für eine ordentliche Kündigung nicht einschlägig sind, ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des Absatzes 2 die außerordentliche Kündigung des Vertrages zulässig.

- (3) Im Übrigen bleibt das Recht der außerordentlichen Kündigung bei Vorliegen wichtiger Gründe unberührt. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung liegt insbesondere vor, wenn der Garageneigentümer selbst oder durch ihn Berechtigte in der Eigentumsgarage Stoffe, Materialien, Flüssigkeiten oder dergleichen lagert oder in diese verbringt, die aufgrund ihrer Menge, ihrer physikalischen, chemischen oder toxikologischen Eigenschaften Schaden durch Brände oder Explosionen, Umweltschädigungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen auslösen können.

### **§ 9 Abmahnung mit Fristsetzung und Information vor Kündigung**

- (1) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der zu einer außerordentlichen Kündigung im Sinne dieser Richtlinie berechtigt, bedarf es, soweit nicht gesetzlich geregelt, keiner vorherigen Abmahnung des Garageneigentümers mit Fristsetzung.
- (2) Die ordnungsgemäße ordentliche Kündigung des Vertrages durch die Stadt Eberswalde gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 dieser Richtlinie setzt voraus, dass der Garageneigentümer abgemahnt wurde und die in der Abmahnung gesetzte angemessene Frist erfolglos abgelaufen ist.
- (3) Ist eine ordentliche Kündigung des Vertrages durch die Stadt Eberswalde gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 dieser Richtlinie vorgesehen, ist der Garageneigentümer im Vorfeld hierüber zu informieren.

### **§ 10 Härteklausele**

Ergibt sich aus der Anwendung dieser Richtlinie eine besondere Härte, kann das Liegenschaftsamt der Stadt Eberswalde eine von dieser Richtlinie abweichende Entscheidung treffen.

## **§ 11 In Kraft treten**

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eberswalde, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2020

---

Friedhelm Boginski  
Bürgermeister der Stadt Eberswalde