

Erläuterungen zur Beschlussvorlage: BV/0297/2029

„Richtlinie zum Umgang der Stadt Eberswalde mit
Eigentumsgaragen“

► **Selbstbindungsbeschluss der STVV vom
25.03.2004 mit Befristung bis zum 31.12.2019**

Regelungsgegenstand:

**Über die Schutzregelungen des
Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21.09.1994,
in der Fassung vom 17.05.2002 hinausgehenden**

**Schutz der Eigentumsrechte der Garageneigentümer,
die Grundstücksflächen der Stadt Eberswalde auf
der Grundlage eines Bodennutzungsvertrages aus
DDR-Zeiten nutzen**

- **Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für Garageneigentümer bis zum 31.12.2019**
 - Grundsatz: Einseitiger Kündigungsverzicht**
 - Ausnahme: Gefahrenbeseitigung**
 - Missstände**
 - Schandflecke**
 - vgl.: § 23 Abs. 6 Schuldrechtsanpassungsgesetz in der Fassung vom 21.09.1994 – Fristende 31.12.2002**
 - vgl.: § 23 Abs. 6 Schuldrechtsanpassungsgesetz in der Fassung vom 17.05.2002 – Fristende 31.12.1999**

– Erweiterung der Eigentumsrechte der Garageneigentümer

**Einräumung der Möglichkeit zum Verkauf der
Eigentumsgarage durch Abschluss dreiseitiger
Verträge \triangleq Merkblatt Bundesjustizministerium von 1996**

vgl.: Schuldrechtsanpassungsgesetz

- **Keine Regelung, daher Verkauf der Eigentumsgarage
nicht möglich**

**vgl.: § 313 Abs. 3 Satz 2 ZGB „Die Übertragung der Nutzung an
andere Bürger ist nicht
zulässig.“**

► **Beschluss der STVV am 17.12.2019**

**Verlängerung der Befristung des
Selbstbindungsbeschlusses vom 25.04.2004 bis
zum 31.12.2020**

verbunden mit

**Auftrag an die Verwaltung zur Erarbeitung einer
interessengerechte Richtlinie zur
Garagenproblematik bis zum 31.12.2020**

- **Auftrag der Stadtverordneten vom 17.12.2019**
Erarbeitung einer interessengerechten Richtlinie zur
Garagenproblematik durch die Verwaltung bis zum
31.12.2020
- **September 2020**
Entwurfserstellung und Beteiligung der Fraktionen
und des fraktionslosen Mitgliedes der
Stadtverordnetenversammlung durch die Verwaltung
- **November 2020**
Beschlussvorlage Beratungsfolge ASWU, HA, STVV

Richtlinie zum Umgang der Stadt Eberswalde mit Eigentumsgaragen

Zweck

**Interessengerechte Regelung des Umgangs mit
Eigentumsgaragen, aufstehend auf städtischen
Grundstücken**

Zu berücksichtigende schutzwürdige Interessen:

Garageneigentümer

Bürger/innen und Einwohner/innen

Stadt Eberswalde

Öffentliches Interesse

> **Schutz der Interessen der Garageneigentümer**

- **Erhalt des Eigentums an der Garage**
- **Erhalt der Nutzungsmöglichkeit an der Garage**
- **Erhalt des Vermögenswertes**

=> Bestandsschutz

Interessenberücksichtigung durch:

- **Kündigungsverzicht bis zum 31.12.2022**
Ausnahmen siehe § 8 Abs. 2 der Richtlinie
 - **Grundstücksentwicklung**
 - **Negatives Erscheinungsbild**
 - **Dauerhafte Nutzungsaufgabe**
 - **Instandsetzungsrückstand**
 - **Besitz von mehr als zwei Garagen**
 - **Garagen sind zum Abriss vorgesehen**
 - **Illegale Müllentsorgung**
 - **Keine Eigennutzung**
 - **Bodenverunreinigungen, etc.**

- **Mahnungserfordernis bzw. Informationspflicht vor Kündigung vgl. § 9 der Richtlinie**
- **Übergangsregelung § 6 der Richtlinie**
- **Härteklausel § 10 der Richtlinie**
- **Erweiterter befristeter Schutz der Interessen der Altgarageneigentümer § 4 der Richtlinie**

> **Schutz des öffentlichen Interesses**

- **Rechtsanpassung**

Beständige Anpassung der nach dem Recht

der ehemaligen DDR begründeten

Bodennutzungsverhältnisse an die

Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches

Diese beständige Rechtsanpassung erfolgt:

Kurzfristig:- Abhängig vom Willen des Garageneigentümers

Bsp.: Kündigung oder Aufhebungsbegehrt

- Verschulden seitens Garageneigentümer

Bsp.: Instandsetzungsrückstand, Müll,

Schandfleck,

Mittelfristig/ Langfristig:

- Grundstücksentwicklung (Politikwille)

Keine Massenkündigung durch die Stadt Eberswalde

- **Gleichbehandlungsgrundsatz und Diskriminierungsverbot**

Garageneigentümer mit auf städtischen Grundstücken aufstehenden Garagen

und

Garageneigentümern mit auf fremden Grundstücken aufstehenden Garagen

- 
- > Schutz der Interessen der Bürger/innen und Einwohner/innen**
 - Positive Stadtentwicklung**
 - Unterbinden des Garagenhandels**
 - Verantwortung der Stadt Eberswalde als Eigentümerin für eine ordnungsgemäße Garagennutzung mit ordnungsgemäßen Garagenzustand**

> **Schutz der Interessen der Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin**

- **Einheitliche Rechtsanwendung bei den Vertragsgestaltungen**
- **Kein Missbrauch des Grundstücks für Garagenhandel**
- **Gleichbehandlung der Garagennutzer**
- **Bessere und einheitlichere Umsetzungsmöglichkeiten bei erforderlichen Änderungen des Erscheinungsbildes einer Reihengarage**

Berücksichtigung der Interessen (öffentliches Interesse - Bürger/innen und Einwohner/innen – Stadt Eberswalde) durch Richtlinie zum Thema „Dreiseitiger Vertrag“

**Grundsatz: Mit Ablauf des 31.01.2021
kein Abschluss dreiseitiger Verträge
(§ 3 der Richtlinie)**

**Ausnahme: Dreiseitige Verträge bis zum 31.12.2021
für „Altgarageneigentümer“ gemäß
§ 4 der Richtlinie unter den dort
genannten Voraussetzungen**

Richtlinie zum Thema „Kündigungsschutz“

**Grundsatz: Keine ordentliche Kündigung bis zum
31.12.2022 (§ 8 Richtlinie)**

Ausnahme: § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 8 Richtlinie

Alternativvorschlag

**Grundsatz: Mit Ablauf des 31.01.2021
kein Abschluss dreiseitiger Verträge**

- Ausnahme:**
- 1. Garageneigentümer nutzt Garage**
 - 2. Garage in ordnungsgemäßen Zustand**
 - 3. Verkauf an natürliche Person mit Wohnsitz in EW
mit keiner weiteren Garage
oder
an Angehörige
mit maximal einer weiteren Garage
und**
 - 4. Kein Kündigungsgrund**
-

Alternativvorschlag

§ 5 Abs. 2 und Abs. 3 „Verfahren“

Abs. 2 alt: wird gestrichen

**Abs. 3 alt: Abs. 2 neu : - Ablehnung ist zu begründen
- Antrag kann neu gestellt werden
ohne Befristung**

Alternativvorschlag

§ 8 Beendigung des Vertrages

Abs. 1: Korrektur 31.12.1999

Abs. 2: Kündigungsschutz bis zum **31.12.2030**

Ende der Präsentation

- Herzlichen Dank für Aufmerksamkeit und Interesse