

P R E S S E M I T T E I L U N G

Nr. 235/2020 vom 27. November 2020

Neue Rechtssicherheit für Garagenbesitzer

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am 26. November 2020 die Richtlinie zum Umgang der Stadt Eberswalde mit Eigentumsgaragen beschlossen. Diese nun erlassene Richtlinie beinhaltet neue Regelungen für Eigentumsgaragen, welche sich auf städtischen Grundstücken befinden, schafft Rechtssicherheit bis zum Ende des Jahres 2030 und begründet Rechte, aber auch Verpflichtungen für Eigentümer.

„Mit der Verabschiedung der Richtlinie gibt es nun eine praktikable und für alle Seiten gerechte und zufriedenstellende Lösung für ein sensibles Thema, welches auf Jahre hinaus für Rechtssicherheit sorgt. Damit haben wir ein sehr gutes Ergebnis für dieses wichtige Anliegen unserer Bürgerschaft erreicht“, so Baudezernentin Anne Fellner.

Durch die Richtlinie werden die Interessen der Garageneigentümer weit über die gesetzlichen Regelungen hinausgehend geschützt. So verlängert sich der Kündigungsschutz zu Gunsten der Garageneigentümer im Vergleich zum Schuldrechtsanpassungsgesetz um 31 Jahre.

Der Kündigungsschutz laut gesetzlicher Regelung endete am 31. Dezember 1999 und wird durch die Richtlinie bis zum 31. Dezember 2030 verlängert. Gleichzeitig wird durch die Richtlinie die Befugnis zum Verkauf der Eigentumsgarage, abweichend vom Schuldrechtsanpassungsgesetz und dem Zivilgesetzbuch der DDR, zu Gunsten der Garageneigentümer geregelt, indem die Eigentumsübertragung durch einen dreiseitigen Vertrag für bestimmte Fälle unbefristet legitimiert wird. Künftig gibt es für die legitimierte Eigentumsübertragung der Garagen vier Voraussetzungen:

1. die Eigentumsgarage wird durch den Garageneigentümer bisher dauerhaft als Garage genutzt und
2. die Garage befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und
3. es ist kein Kündigungsgrund gegeben und
4. der Käufer der Garage ist entweder eine natürliche Person mit Wohnsitz in Eberswalde, welche keine weitere Garage auf städtischen Grund und Boden

mittelbar oder unmittelbar besitzt oder ein Angehöriger, welcher maximal eine weitere Garage auf städtischen Grund und Boden mittelbar oder unmittelbar besitzt. Durch diese legitimierte Eigentumsübertragung verbunden mit den Ausnahmetatbeständen zum Kündigungsschutz – wie städtebauliche Grundstücksentwicklungen, Nutzungsaufgabe der Garage, schlechter Zustand der Garage, Müllablagerungen, Besitz von mehr als zwei Garagen, keine Eigennutzung der Garage – werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger, der Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Interessen der Stadt Eberswalde neben den Interessen der Garageneigentümer gleichwertig berücksichtigt.

So ist der Garageneigentümer künftig verstärkt in der Pflicht die Eigentumsgarage ordnungsgemäß zu unterhalten, zu nutzen und Müllablagerungen nicht zu dulden. Hierauf kann nun durch Mahnung mit angemessener Fristsetzung hingewirkt werden. Die legitimierte Eigentumsübertragung schränkt den Garagenhandel ein und stärkt rechtlich die Eigentumsposition des Garageneigentümers durch die Einräumung eines Anspruches auf Vertragsabschluss. Daneben enthält die Richtlinie eine Regelung, die abweichende Entscheidungen bei Vorliegen besonderer Härte ermöglichen. Hierdurch wird sichergestellt, dass Entscheidungen aufgrund dieser Richtlinie auch im Einzelfall die Zumutbarkeit wahren.