Auszug aus der Niederschrift über die 09. Sitzung der Bürgerschaft am 19.10.2023

Zu TOP: 7.9

zur Anpassung Garagennutzungsentgelt

Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund

Vorlage: kAF 0131/2023

Anfrage:

1. Wieviel Anpassungen des Garagennutzungsentgeltes wurden bisher angekündigt?
2. Wieviel Widersprüche sind bisher eingegangen?
3. Warum gab es so viele Jahre keine Anpassungen und wem gehören die Garagen?

Herr Kobsch beantwortet die Fragen im Zusammenhang wie folgt:

Die Hansestadt Stralsund hat derzeit 2.599 Gargenplätze vermietet oder verpachtet. In den letzten Wochen haben 1.480 Garagennutzer eine Erhöhungserklärung erhalten, mit der die Miete bzw. Pacht auf das ortsübliche Niveau angepasst wurde.

Bislang haben 33 Garagennutzer gegen die Erhöhungserklärung „Widerspruch“ eingelegt. Da es sich hierbei um ein rein zivilrechtliches Verfahren und nicht um ein Verwaltungsverfahren handelt, ist ein „Widerspruch“ dagegen im rechtlichen Sinne nicht möglich. Bei sogenannten DDR-Altverträgen erfolgt die Erhöhungserklärung nach § 6 Nutzungsentgeltverordnung, d.h., die Erhöhung erfolgt durch einseitige rechtsgestaltende Willenserklärung des Grundstückseigentümers. Es ist deshalb kein Angebot auf Abschluss einer Erhöhungsvereinbarung und auch kein zustimmungsbedürftiges Mieterhöhungsverlangen.

Bei den BGB-Verträgen ist vereinbart, dass der Grundstückseigentümer die Miete bzw. Pacht nach billigen Ermessen anpassen kann.

Wenn der Garagennutzer mit der Erhöhung nicht einverstanden ist, bleibt ihm nur das Recht der Kündigung des Nutzungsverhältnisses. Bislang haben 90 Garagenmieter bzw. -pächter aus unterschiedlichen Gründen gekündigt. Wenn der Garagennutzer den erhöhten Miet- oder Pachtzins nicht zahlt, verhält er sich vertragswidrig und kann durch den Grundstückseigentümer nicht nur ordentlich, sondern auch außerordentlich gekündigt werden.

Bei sogenannten DDR-Altverträgen sind die Garagennutzer auch Eigentümer der Garagen. Endet dieses Nutzungsverhältnis, geht nach den Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes das Eigentum an der Garage an den Grundstückseigentümer über. In diesen Fällen vermietet bzw. verpachtet die Hansestadt Stralsund sowohl den Grund und Boden als auch die Garage an die Garagennutzer.

Die Verwaltung wollte zunächst sehen, wie sich der Bedarf an Garagen entwickelt. Jetzt ist klar, dass auch heute noch eine hohe Nachfrage an Garagen in sogenannten Garagenkomplexen besteht. Freiwerdende Garagen können in der Regel in kürzester Zeit wieder vermietet bzw. verpachtet werden. Anders als in anderen Städten hat die Verwaltung nicht vor, in Größenordnungen Garagenkomplexe abzureißen, um Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Auf dem freien Markt sowie durch die Wohnungsbaugenossenschaften werden Garagen und Stellplätze teilweise auch zu deutlich höheren Preisen angeboten. Freiwerdende Garagen hat die Verwaltung seit mehreren Jahren zu den jetzt einheitlich geforderten Bedingungen vermietet bzw. verpachtet. Nach nunmehr insgesamt 708 neuen Vertragsabschlüssen kann man davon ausgehen, dass diese Miet- und Pachtpreise dem ortsüblichen Entgelt entsprechen.

Herr Haack erfragt, warum so viele Jahre keine Anpassung erfolgte. Regelmäßige Anpassungen wären im konkreten Fall wahrscheinlich besser gewesen.

Herr Kobsch erläutert, dass seit ca. 10 Jahren Vertragsabschlüsse zu den neuen Konditionen vorgenommen werden. Ausgehend von 700 Vertragsabschlüssen könne nunmehr von einer ortsüblichen Pacht gesprochen werden, so dass eine allgemeine Anpassung als angemessen angesehen werde.

Herr Dr.-Ing. Badrow ergänzt, dass über viele Jahre versucht wurde, die Stralsunderinnen und Stralsunder nicht durch Erhöhungen in einzelnen Bereichen zu treffen. Er erinnert an die derzeitige Haushaltsslage und die Schlussfolgerung der Hansestadt Stralsund, dass Mechanismen zur Anpassung an den Preisindex entwickelt werden müssen. Die Verärgerung der Betroffenen über die Erhöhung der Gargenentgelte in der Größenordnung kann er durchaus nachvollziehen. Dies solle künftig nicht mehr geschehen.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 01.11.2023