

31. Januar 2023

## **Stellungnahme zum Beschluss des Leipziger Stadtrats „Rechtssicherheit für Garagenhöfe in Leipzig“ vom 15.06.2022**

Laut Beschlussausfertigung der Ratsversammlung der Stadt Leipzig vom 15.06.2022 hat der Rat zu TOP 14.2 unter anderem unter 1.3 beschlossen, das Potential „von großen Garagenstandorten im Außen- und Vorortbereich für die weitere Entwicklung der Siedlungskerne“ im Rahmen des zu entwickelnden Stadtentwicklungskonzeptes zu nutzen.

Zwischen im Eigentum der Stadt oder im Eigentum Dritter stehenden Garagengrundstücken wurde hierbei nicht ausdrücklich differenziert, sodass sich der Beschluss auf **alle** denkbaren Fallkonstellationen erstreckt, in denen sich Garagen, die unter die Regelungen des § 15 SchuldRAnpG bzw. des § 546 Abs. 1 BGB fallen, aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes nach vorheriger Kündigung des jeweiligen Vertrags abgerissen werden sollen:

1. Die Stadt Leipzig ist und bleibt Eigentümerin des Garagengrundstücks;
2. Die Stadt erwirbt im Wege des Grundstückstausches das Garagengrundstück;
3. Die Stadt tauscht ein in ihrem Eigentum stehendes Garagengrundstück gegen ein anderes Grundstück ein und der neue Eigentümer verlangt den Abriss, weil er das Grundstück anderweitig nutzen will.

Mithin hat der Stadtrat für alle denkbaren Fälle der Kündigung von Nutzungsverträgen und der dadurch erforderlichen Räumung der „**in Rede stehenden Garagengrundstücke**“ sich pauschal verpflichtet, die Räumungs-, d.h. Abrisskosten seitens der Stadt zu übernehmen, s. Punkt 3 des Beschlusses vom 15.06.2022. Entsprechend sind die vertraglichen Regelungen der Stadt mit den Nutzern der entsprechenden Gargengrundstücke anzupassen.

**Alles andere verstieße übrigens auch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.**

**Mit dem o.a. Beschluss hat der Stadtrat auch ganz offensichtlich ein besonderes öffentliches Interesse an der Vergemeinschaftung der Abrisskosten zum Ausdruck gebracht, so dass § 90 der SächsGO nicht einschlägig ist.**

Das gilt folgerichtig auch im Falle des Grundstückstauschs und einer eventuellen Minderung des Tauschwertes aufgrund der in den Mietverträgen fixierten Übernahme der Abrisskosten durch den neuen Grundstückseigentümer. Um dieser Abrisskostenregelung Nachdruck zu verleihen, kann sie zusätzlich in die notariell zu beurkundenden Tausch- oder Kaufverträge aufgenommen werden.

Handlungsempfehlung:

Da zum Zeitpunkt des Beschlusses und auch jetzt noch gar nicht feststeht, welche Garagengrundstücke von dem noch zu entwickelnden Stadtentwicklungskonzept betroffen sind, kann dessen Umsetzung nur dadurch geschehen, dass die Stadt durch entsprechende **öffentliche Bekanntmachung alle potentiell** Betroffenen über die Kostenübernahme durch die Stadt zu Gunsten der Nutzer informiert und darüber hinaus alle Nutzer im Eigentum der Stadt stehender Garagengrundstücke durch gesonderte schriftliche Verzichtserklärung über die Tatsache der Übernahme der Abrisskosten durch die Stadt informiert.

Schließlich ist - da es sich bei der ganzen Angelegenheit um wirtschaftliche Rechtsgeschäfte handelt, die Genehmigung des Beschlusses vom 15.06.2022 durch die Kommunalaufsicht der Landesdirektion Sachsen einzuholen.

Axel Schneider  
Landesbeauftragter des VDBG

*Axel Schneider ist Verwaltungsjurist, Rechtsanwalt und war viele Jahre Direktor der Verwaltungsschule des Freistaats Thüringen*