

Information zur Rechtslage von Garagen aus Altbestand

Aktuell gibt es teilweise Rückfragen zur Umsetzung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes hinsichtlich Garagen in Delitzsch. Eingangs sei bemerkt, dass die Stadtverwaltung Unsicherheiten nachvollziehen kann, jedoch um einen respektvollen Umgang bittet.

Zum besseren Verständnis geben wir Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Was passiert künftig mit Garagen auf städtischem Boden?

Das Eigentum von Alt-Garagen auf städtischem Grund geht auf die Grundstückseigentümerin, die Stadt Delitzsch, über. Die Kündigungen mit dem Angebot, die Garage künftig anzumieten, werden zum Jahresanfang 2025 versandt.

Welche Rechtsgrundlagen gibt es dafür?

- Das Schuldrechtsanpassungsgesetz hatte seit dem 01.01.1995 das Gebäudeeigentum an Garagen auf fremdem Boden aufrechterhalten. Am 31.12.2022 sind jedoch alle Bestandsschutzregelungen dieses Gesetzes abgelaufen.
- Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht getrennte Eigentumsverhältnisse von Grundstück und Gebäude nicht vor.

Wie geht es weiter?

Mit Jahresbeginn 2025 erhalten alle Garagenbesitzer die Kündigung des bestehenden Nutzungsvertrages und ein Angebot mit einer monatlichen Miete von 40,00 Euro brutto. Die Nutzung der Garage ist damit weiterhin möglich.

Was steht damit noch in Zusammenhang?

- Für die Nutzerinnen und Nutzer mehrerer Garagen erhöht sich die Monatsmiete ab der dritten Garage von 40,00 Euro auf 50,00 Euro brutto, ab der fünften Garage auf 70,00 Euro brutto.
- Eine Untervermietung von Garagen ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Ein Weiterverkauf an Dritte ist nach der Kündigung der Nutzungsverträge rechtswidrig.
- Die Instandhaltungspflicht für die Garage geht grundsätzlich auf die Stadt über.

Warum gehen Städte unterschiedlich mit der Rechtslage um?

Die Kommunen sind angehalten, Bundesrecht umzusetzen, und sehen dafür unterschiedliche Zeiträume vor. Einige Kommunen hatten die alten Nutzungsverträge bereits zum 31.12.2022 gekündigt, andere im letzten Jahr, Delitzsch wartet bis 2025.

(Stand: 04.06.2024)