

Stadtverwaltung Bad Langensalza
Fachbereich II
Fachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Garagen auf fremden Grund und Boden
Übertragung des bestehenden Sondereigentums an Garagen

Bei den Garagenkomplexen der Stadt Bad Langensalza und deren Ortsteile besteht in der Regel Sondereigentum gemäß Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Hier wurden für die Nutzung des Grund und Bodens, der sich im Eigentum der Stadt befindet, bereits zu DDR-Zeiten entsprechende Nutzungsverträge abgeschlossen.

Der Großteil der damals abgeschlossenen Nutzungsverträge wurde bereits in den Jahren von 1992 bis 1997 neu gefasst, so dass hier nicht mehr das ZGB der DDR (Zivilgesetzbuch) oder das EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) in Verbindung mit dem SchuldRAnpG (Schuldrechtsanpassungsgesetz) gilt, sondern bereits das BGB (Bürgerliche Gesetzbuch).

In einigen Fällen wurden die Garagen auch schon durch den Nutzer/Mieter weiterverkauft und daraufhin ist ein neuer so genannter „Dreiseitiger Vertrag“ geschlossen worden, der ein Handeln nach BGB rechtfertigt.

Ab sofort ist zu beachten:

Beim Verkauf einer Garage auf fremden Grund und Boden bedarf es **einer schriftlichen Kündigung** des bestehenden Vertrages durch den Mieter/Nutzer sowie **der Zustimmung zum Verlauf durch die Stadt Bad Langensalza**, Fachbereich II, Fachgebiet Liegenschaften, als Grundstückseigentümerin.

Egal welche Art von Vertrag geschlossen wurde bzw. wird, es ist ein Weiterverkauf der Garage von Seiten des Mieters/Nutzers nur noch bis 31.12.2024 möglich.

Bei Kündigung des bestehenden Vertrages nach dem 31.12.2024 geht das Eigentum an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer (Stadt) über, da gemäß der §§ 93 ff BGB das aufstehende Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstückes ist und somit mit dem Grund und Boden als festverbundene Sache (Sachgesamtheit) gilt.

Alle Garageneigentümer, die beabsichtigen, ihre Garage zu veräußern oder den Vertrag zu kündigen, sollten sich rechtzeitig an den Fachbereich II der Stadtverwaltung Bad Langensalza, Fachgebiet Liegenschaften, wenden. Die Stadt Bad Langensalza schließt dann mit dem neuen Mieter/Nutzer einen entsprechenden Vertrag ab.

Die neue Vorgehensweise hat auf die Laufzeiten der Verträge keinen Einfluss.

Bad Langensalza, den 06.12.2021

Matthias Reinz
Bürgermeister