



Garagen auf städtischem Grund und Boden

Informationsveranstaltung vom 28.04.2026





Themenschwerpunkte

1. Eigentum an DDR-Garagen
2. Mögliche Vertragskonstellationen bei Garagenkomplexen mit Garagengemeinschaft
3. Perspektive Preisentwicklung, Grundsteuer, Mehrwertsteuer
4. Vorgehensweise bei der Garagenübergabe
5. Ihre Fragen



1. Eigentum an DDR-Garagen

Grundproblematik:

Rechtslage in der DDR

es konnten auf vertraglich genutzten Grundstücken Garagen errichtet werden, die dann im Eigentum des Erbauers standen (§ 296 ZGB-DDR)

→ Eigentum am Gebäude und am Grundstück fielen auseinander

Rechtslage in der BRD

Sachen, die fest mit Erdboden verbunden und langfristigen Zweck dienen, gelten als wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 BGB)

→ Eigentum am Gebäude und am Grundstück kann nicht auseinanderfallen

→ seit der Wiedervereinigung 1990 gilt das BGB auch auf dem Gebiet der ehemaligen DDR



1. Eigentum an DDR-Garagen

Schuldrechtsanpassungsgesetz:

- nur für Grundstücksüberlassungsverträge anzuwenden, die vor dem **03.10.1990** geschlossen wurden
- verschiedene Schutzvorschriften inzwischen abgelaufen
z.B.
 - Kündigungsschutz
 - bei Abbruch nach Vertragsbeendigung nur hälftige Abrisskosten durch den Nutzer zu tragen
- Regelung zum fortbestehenden Eigentum (§ 11) hat kein Ablaufdatum
 - das nach DDR-Recht begründete Eigentum an Garagen besteht solange fort bis der Grundstücksüberlassungsvertrag aus DDR-Zeiten endet (erst dann geht Eigentum an Garage auf Grundstückseigentümer über)



1. Eigentum an DDR-Garagen

erfolgte Eigentumsübergänge:

- seit dem 03.10.1990 bereits zahlreiche DDR-Verträge beendet
→ ein Großteil der Garagen ist bereits in das Eigentum der Stadt übergegangen, diese werden nun von der Stadt vermietet/verpachtet
- über die Jahre wird automatisch nach und nach für alle Garagen durch Vertragsbeendigung die Rechtslage nach dem BGB hergestellt
- Kündigung seitens der Stadt erfolgt nur, wenn städtische Vorhaben im Vordergrund stehen (z.B. Bau Feuerwehrgerätehaus Burkartshain)



1. Eigentum an DDR-Garagen

Eigentum je nach bestehendem Vertrag:

	Eigentümer der Garage	
	Stadt	Vertragspartner
„alter“ DDR-Vertrag mit Einzelnutzer		x
„neuer“ Miet-/Pachtvertrag mit Einzelnutzer	x	
„alter“ DDR-Vertrag mit Garagengemeinschaft		x (GGM)
„neuer“ Mietvertrag mit Garagengemeinschaft	x	

→ **Verkauf von Garagen durch den Nutzer kann nicht mehr erfolgen**, da die Stadt entweder bereits Eigentümerin der Garage ist oder mit Vertragsbeendigung Eigentümerin wird (keine „Dreiseitigen Verträge“ mehr)



2. Mögliche Vertragskonstellationen bei Garagenkomplexen mit Garagengemeinschaft

- jeder Garagennutzer hat einen Vertrag über seine Garage mit der Stadt
- ODER
- die Garagengemeinschaft hat einen Vertrag über sämtliche Garagen bzw. das gesamte Flurstück mit der Stadt

Vorteile Verträge mit Garagengemeinschaft:

für Garagennutzer	für die Stadt
<ul style="list-style-type: none">- lange Vertragslaufzeit- Rabatt für übernommenen Verwaltungsaufwand	<ul style="list-style-type: none">- verringerter Verwaltungsaufwand



3. Perspektive Preisentwicklung

- Preiserhöhung ab **01.01.2027** für alle Verträge auf **125€** jährlich
- Neuverträge: 2- Seiten- Verträge
- Mietverträge/ Pachtverträge
- Preis inkl. Grundsteuer und Mehrwertsteuer
- **Grundsteuer** für jeden Garagenhof unterschiedlich
- **Mehrwertsteuer: 19 %**
- Mietpreis beinhaltet keine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen → dafür sind die Mieter selbst verantwortlich
- Garagengemeinschaften: **Preisnachlass von 10%** → separate Abstimmungen mit der Stadt notwendig



4. Vorgehensweise bei der Garagenübergabe

- der aktuelle Garagennutzer meldet die Kündigung bzw. Übergabeabsicht bei der zuständigen Stelle der Stadt
- ein Nachmieter kann vom bisherigen Nutzer vorgeschlagen werden
- Stadt schließt Mietvertrag mit dem neuen Nutzer



5. Ihre Fragen

