

Neuverträge für Garagennutzer sichern Attraktivität unserer Garagenstandorte

Unsere Angebote zum Abschluss neuer Verträge für die Garagennutzung in den Standorten Villejuifer Straße, Niels-Stensen-Straße und John-Schehr-Straße haben für einige Aufregung bei den betroffenen Nutzern gesorgt. Auch die lokale Presse berichtete darüber ausführlich.

Es gibt nachvollziehbare Gründe, warum wir die bestehenden Nutzungsverträge in Garagenmietverträge ändern. Das primäre Ziel dabei ist, die Attraktivität der wohngebietsnahen Garagenstandorte nachhaltig zu sichern. Viele Nutzer sehen ihre Garage als eine lohnende, attraktive sowie sichere Alternative zu Pkw-Stellplätzen unter freiem Himmel.

Bisher gestaltete sich die Rechtslage bei den von der Vertragsumstellung betroffenen Garagennutzern so, dass die NEUWOGES eine Grundstücksfläche zur Verfügung stellte, auf der die Nutzer ihre Garagen unterhielten. Diese aus der DDR stammende Konstellation wies die Besonderheit auf, dass das Eigentum an der Garage erlangt wurde, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein. Eine solche Trennung kennt das Bürgerliche Gesetzbuch aber nicht. Deshalb trat am 1. Januar 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz in Kraft, welches derartige Vertragsverhältnisse an die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches anpasst. Der Gesetzgeber sah vor, dass bis zum 31. Dezember 1999 ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers ausgeschlossen waren.

Im Laufe der Jahre wurden die Nachteile der bestehenden Konstellation immer deutlicher. Die Nutzer waren für die Instandsetzung und den Bauzustand der Garagen, die Nutzbarkeit der Zuwegungen, die Stromabrechnungen, die Sicherheit durch Umzäunungen oder Tore selbst verantwortlich. Hinzu kamen die vertraglich festgehaltenen Aufgaben des Winterdienstes. Dies funktionierte schlichtweg nicht mehr. Deshalb musste die NEUWOGES an vielen Standorten selbst eingreifen und organisatorisch als auch baulich aktiv werden. Um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen waren beispielsweise Abbruch- und Rückbauarbeiten notwendig. Außerdem mussten regelmäßig große Sperrmüllaktionen initiiert werden. Die Kosten dafür wurden und werden durch die NEUWOGES getragen.

Die Garagenbewirtschaftung wurde dadurch immer unwirtschaftlicher, was sich auch auf die Qualität und das Erscheinungsbild der Standorte niederschlug. Deshalb werden schon seit 2013 an den genannten Standorten Verträge mit neuen Nutzern als Mietverträge geschlossen. Die neuen Verträge sehen dabei unter anderem vor, dass eine monatliche Miete gezahlt wird und die Instandsetzungsverpflichtung beim Vermieter (NEUWOGES) liegt.

Demzufolge kam es an den Standorten zu unterschiedlichen Rechtsverhältnissen. Diese Mischung von „alten“ und „neuen“ Verträgen sorgte dafür, dass eine Gesamtverantwortung der Nutzer für die Wege, Zufahrten, Elektrotechnik oder Umzäunungen nicht mehr gegeben ist. Mit der Anpassung aller Verträge und der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben, nunmehr auch für die Bestandsmieter, sorgt die NEUWOGES nachhaltig für den Erhalt der attraktiven und beliebten Garagenstandorte.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bestandsnutzer über 25 Jahre nach der deutschen Einheit ihre Garagen zu äußerst günstigen Konditionen nutzen konnten. Insofern wurde der gesetzlich vorgesehene Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümerin und Garagennutzer im Sinne einer Sozialklausel durch die NEUWOGES noch weiter zu Gunsten der Garagennutzer verschoben.

Die wichtigsten Fragen und Antworten im Überblick

Ab wann gilt die Vertragsänderung?

Ab dem 1. Januar 2018.

Was kostet eine Garage künftig?

Das Nutzungsentgelt beträgt ab 1. Januar 2018 monatlich 33,00 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

Welche Rechte und Pflichten hat der Garagenmieter ab dem 1. Januar 2018?

Der Zweck der Vermietung ist das Unterstellen eines Kraftfahrzeuges und das Lagern des zum Betrieb, Wartung und Pflege erforderlichen Zubehörs. Eine abweichende Nutzung ist nicht zulässig. Die Mietsache ist pfleglich zu behandeln.

Die Sauberhaltung der Garage sowie der umliegenden Fläche vor beziehungsweise neben der Garage obliegt dem Mieter.

Es ist eine monatliche Miete zu entrichten.

Bauliche Änderungen sind nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.

Die Instandsetzungspflicht liegt beim Vermieter (NEUWOGES).

Welche Investitionen plant die NEUWOGES an den betreffenden Standorten?

Zu den geplanten Investitionen gehören die Instandhaltung von Toren und Zäunen oder auch die Neuerrichtung derselben. Es werden zudem Investitionen in die Instandsetzung der Zuwegungen, Elektrotechnik, Garagentore und Dächer folgen.

Was passiert wenn der neue Vertrag nicht unterschrieben wird?

Alle Schreiben beinhalten neben dem Angebot zum Abschluss eines neuen Vertrages auch eine vorsorgliche Kündigung zum 31. Dezember 2017. Sollte keine Einigung erzielt werden greift die fristgerechte Kündigung. Der Nutzer muss die Garage dann nach Ablauf der Kündigungsfrist geräumt an die NEUWOGES herausgeben.