

Datum 04.04.2012
AZ SG 11 - Ch

Kurzinformation über die Sitzung des Stadtrates am 12.01.2012

Bürgerbegehren "Stadt mit Maß" - Nachgereichte Unterschriften

Die Bürgerinitiative „Stadt mit Maß“ hat am 09.01.2012 noch Unterschriftslisten bei der Stadt Unterschleißheim -Bürgerbüro- eingereicht.

Das unter Nr. 1 Buchstabe a Abs. 3 der vorliegenden Beschluss-Vorlage aufgeführte Ergebnis wird wie folgt berichtet:

Bis zum 09.01.2012 wurden insgesamt 1965 Unterschriften eingereicht, wonach davon insgesamt 53 ungültig und somit **1912 Unterschriften gültig** sind.

Zur Kenntnis genommen

Berufungsurteil im Rechtsstreit Sanierung Tiefgarage Rathausplatz

Über den Rechtsstreit wurde zuletzt im Stadtrat am 23.11.2011 berichtet und dort der vom Gericht angeregten vergleichweisen Einigung mit den WEG als Beklagte zur Beilegung des Rechtsstreits zugestimmt.

Da die beklagten Parteien jedoch einen Vergleich vor einer Entscheidung durch Urteilspruch abgelehnt hatten, erging beim Verkündungstermin am 29.12.2012 nunmehr das Endurteil des Oberlandesgerichtes München (OLG) im Berufungsverfahren zum Rechtsstreit zur Kostenbeteiligung der 3 WEG an der Sanierung der Tiefgarage Rathausplatz.

Demnach hat das OLG das erstinstanzliche Urteil des Landgerichtes München I vom 23.03.2010 bestätigt und die Berufung der Stadt als Klägerin in dem Rechtsstreit zurückgewiesen. Die Revision gegen das Berufungsurteil wurde zudem nicht zugelassen.

Im Ergebnis schließt sich das OLG trotz zunächst anderweitig und für die Klägerin Stadt positiv zu interpretierender Hinweise in dessen Verfügung vom 09.09.2011 (siehe Anlage zu TOP 7 nö StR 23.11.2011 im RIM) der juristischen Sichtweise des Landgerichtes an.

Grundtenor der Klageabweisung ist im Großen und Ganzen die Rechtsauslegung des OLG, dass die Tiefgarage nicht den vertikal projizierten Grundstücksgrenzen entsprechend in das Eigentum mehrerer Eigentümer fällt, sondern in ihrer Gesamtheit durch sog. Unterbau allein in das Eigentum der Stadt fällt. Eine (Bruchteils-)Gemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB mit der daraus folgenden Kostenbeteiligung liegt jedenfalls deshalb nicht vor, da die gleichlautenden Verwalterverträge zwischen Stadt und WEG mögliche derartige gesetzliche Regelungen und Anspruchsgrundlagen vertraglich abbedingen würden.

Die Verträge werden jedoch nicht als kündbare Dienstverträge (analog Verwalterverträge zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Hausverwaltung) angesehen, sondern als (hier unbefristete) Verträge eigener Art gem. § 745 BGB, die innerhalb einer Teilhabergemeinschaft einen bestimmten Teilhaber (hier

Stadt) auf Dauer zum Verwalter bestimmen, solange die gemeinschaftlich genutzte Sache (Tiefgarage) betrieben wird. Die Stadt hat demnach die Verkehrssicherungspflicht und Instandhaltung sowie die Gewährleistung der dauernden Zugänglichkeit der Tiefgarage übernommen. Die Verträge seien deshalb nach Ansicht auch des OLG solange unkündbar, als die Tiefgarage betrieben wird.

Unter Reparaturmaßnahmen fallen nach Urteil des OLG auch große Generalsanierungsmaßnahmen, unabhängig von ihrer Kostenhöhe, d.h. nicht nur Kleinreparaturen zur Instandhaltung. Insofern ist nicht zwischen den Begriffen "Instandhaltung" und "Instandsetzung" zu unterscheiden.

Ein außerordentlicher Kündigungsgrund wird verneint.

Die Verwaltung weist nochmals ausdrücklich die in der Urteilsbegründung zitierte Begründung des zugrundeliegenden erstinstanzlichen Urteils des Landgerichtes zurück, dass die Stadt für die eingetretenen Baumängel durch unterlassene bzw. ungenügende Instandhaltungsmaßnahmen oder für damalige Bauausführungsmängel, die sie hätte verhindern müssen, verantwortlich sei. Vielmehr handelt es sich um altersbedingte Schäden, die nach über 20 Jahren Betrieb durchaus üblich sind (siehe hierzu Gutachten des Sachverständigenbüros Dr. Linse).

Die Verwaltung empfiehlt nach Auswertung des OLG-Urteils, von einer Nichtzulassungsbeschwerde für eine denkbare Revision zum Bundesgerichtshof abzusehen und das Urteil nunmehr zu akzeptieren.

Allerdings erfolgt nun mit dem städtischen Rechtsbeistand derzeit eine Analyse und Bewertung der sich aus dem Urteil ergebenden Rechtsfolge, dass die Stadt Alleineigentümerin der Tiefgarage ist, und der daraus zu folgendernden bzw. denkbaren Änderungen im weiteren Vorgehen des Betriebs der Tiefgarage.

Die Verwaltung wird hierüber wieder berichten und ggf. Entscheidungen herbeiführen.

Das Urteil des OLG vom 29.12.2011 samt Begründung ist im RIM zu diesem Berichtspunkt (TOP 1 ö der heutigen StR-Sitzung) eingestellt und für die Stadtratsmitglieder nachzulesen.

Zur Kenntnis genommen

**Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids über Hochhäuser;
-Entscheidung über die Zulässigkeit des eingereichten Antrages (Bürgerbegehren) auf Bürgerentscheid der Bürgerinitiative "Stadt mit Maß" vom 20.12.2011
-Festlegung des Abstimmungstages für den Bürgerentscheid und weiterer Maßnahmen**

Antrag von Herrn StR Knatz:

Herr StR Knatz beantragt, dass der Abstimmungstag auf den 18.03.2012 verlegt wird.

7 Ja-Stimme(n), 23 Gegenstimme(n)

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1. Der Stadtrat stellt gem. Art. 18a Abs. 8 GO fest, dass das Bürgerbegehren „Stadt mit Maß“ vom 20.12.2011 die formalen Anforderungen des Quorums in Art. 18a Abs. 6 hinsichtlich der erforderlichen Unterschriftenzahl erfüllt.
Außerdem stellt der Stadtrat gem. Art. 18a Abs. 8 GO fest, dass das Bürgerbegehren „Stadt mit Maß“ (Anlage 1) in materiell-rechtlicher Hinsicht in der zur Abstimmung zu stellenden Fragestellung zulässig ist.
Das Bürgerbegehren wird deshalb zugelassen.
2. Als Abstimmungstag wird **Sonntag, der 4. März 2012**, festgelegt.
3. Form und Inhalt des Stimmzettels werden gemäß Anlage 2 festgelegt.
4. Über Einzelheiten zu Form und Inhalt der Unterrichtung der Stimmberechtigten hinsichtlich der Auffassung zum Bürgerentscheid wird in der Stadtratssitzung am 02.02.2012 beschlossen.

5. Die Verteilung der 6 Plakattafeln der für die Abstimmung aufzustellenden Plakattafeln mit der Aufschrift „Parteien zur Wahl“ pro Standort erfolgt wie nachstehend aufgeführt:
- 1 Feld für die Initiatoren des Bürgerbegehrens (links oben)
 - 1 Feld für die CSU (links unten)
 - 1 Feld für die SPD (mitte oben)
 - 1 Feld für die FB (mitte unten)
 - 1 Feld für Bündnis 90/Die Grünen (rechts oben)
 - 1 Feld für die Ausschussgemeinschaft „ödp, FDP“ (rechts unten)
6. Für die Durchführung des Bürgerentscheids wird eine pauschale Entschädigung von 40€/Person für diejenigen festgesetzt, die ein Ehrenamt in den jeweiligen Abstimmungslokalen bzw. Briefabstimmungslokalen ausüben.
7. Die Gesamtkosten für die Durchführung des Bürgerentscheids sind zu ermitteln und etwaige überplanmäßige Ausgaben haushaltsrechtlich zu behandeln.
- 30 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

Auswirkungen des Bürgerentscheides **Antragsteller: Herr StR Knatz**

Herr StR Knatz fragt an, welche konkreten Auswirkungen der heute zugelassene Bürgerentscheid auf die Menlo-Towers und den laufenden Bebauungsplan hat.

Antwort Herr Erster Bürgermeister Zeitler:

Das Baurecht besteht bisher noch nicht. Falls der Bürgerentscheid im Sinne des Bürgerbegehrens erfolgreich ist, dann kann die jetzt vorliegende Bauplanung, welche den Verfahrensstand aus der letzten Auslegung hat, nicht mehr umgesetzt werden.

Zur Kenntnis genommen