

Amt für Liegenschaften und Bodenordnung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1007/26

Titel der Drucksache

Anpassung von Vertragsbestimmungen zum ordnungsgemäßen Betrieb und zur Sicherung des öffentlichen Widmungszwecks städtischer Immobilien

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Nein. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Ja. |

Stellungnahme

Die Verwaltung nimmt zur Vorlage wie folgt Stellung:

Die Beschlussvorschläge 01 und 02 sind – soweit diese die etwaigen Verträgen zugrunde liegende Entgeltordnungen betreffen - rechtswidrig. Mit ihnen soll der Oberbürgermeister gebeten werden, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) für die Nutzung von städtischen Immobilien bzw. Immobilien der städtischen Beteiligungen anzupassen. Die Ergebnisse der Umsetzung des Beschlusspunktes 01 sollen dem Stadtrat bis zum 31. August 2026 zur Kenntnis gegeben werden.

Der Stadtrat darf den Oberbürgermeister nicht ohne weiteres beauftragen, für die Benutzung von städtischen Immobilien die Allgemeinen Geschäftsbedingungen selbst anzupassen. Dem Oberbürgermeister fehlt die Befugnis zur Festlegung einer solchen Anpassung, da eine Anpassung, falls überhaupt notwendig, in den entsprechenden Nutzungsordnungen, insbesondere namentlich der Betreiber- und Nutzungsordnung für die Vergabe und Benutzung von Räumen in Bürgerhäusern der Landeshauptstadt Erfurt vom 22. Juni 2016 sowie der Benutzungs- und Entgeltordnung zur kurzzeitigen Überlassung und Benutzung von Räumen und Flächen der Landeshauptstadt Erfurt vom 12. April 2013, zu erfolgen hätte und es hierfür einer entsprechenden Änderung der Nutzungsordnungen bedarf. Der Erlass der genannten Ordnungen und ihrer Änderungen fallen in die Zuständigkeit des Stadtrats. Der Stadtrat ist befugt eine Aufgabe, für die er zuständig ist, durch Beschluss und mit Zustimmung des Oberbürgermeisters auf diesen zu übertragen, vorausgesetzt, die konkrete Aufgabe fällt nicht unter den Ausschlussbestand des § 29 Abs. 4 Satz 1 2. HS ThürKO. Dies ist jedoch ausweislich des Beschlussvorschlages nicht gewollt. Danach soll der Oberbürgermeister selbst Anpassungen vornehmen, die jedoch zunächst dem Stadtrat vorbehalten sind, und nur über das Ergebnis berichten. Möchte der Stadtrat eine entsprechende Anpassung der Benutzungsordnungen beschließen, kann er den Oberbürgermeister mit der Erstellung und Vorlage einer solchen beauftragen (vgl. hierzu auch Beanstandungsverfahren "Carsharing in die Sondernutzungsgebührensatzung aufnehmen" Drucksache 0038/21 – Schreiben Landesverwaltungsamt vom 1. Dezember 2022 – Az: 5090-240-1442/14).

In der Betreiber- und Nutzungsordnung für die Vergabe und Benutzung von Räumen in Bürgerhäusern der Landeshauptstadt Erfurt vom 22. Juni 2016 ist in § 4 Abs. 2 bereits eine Verpflichtung enthalten, wonach eine Veranstaltung keine rassistischen, nationalsozialistischen, antisemitischen oder sonstigen menschenverachtenden Inhalte haben darf und dass nicht gegen Strafgesetze verstoßen wird. Ebenso sieht § 6 Abs. 3 der Benutzungs- und Entgeltordnung zur kurzzeitigen Überlassung und Benutzung von Räumen und Flächen der Landeshauptstadt Erfurt vom 12. April 2013 vor, dass es dem Mieter oder seinen Besuchern nicht gestattet ist, die Objekte zur Durchführung von Veranstaltungen zu nutzen, deren Inhalte sich gegen die freiheitlich demokratische Grundordnung richten oder strafbare Handlungen nach dem Strafgesetzbuch befürchten lassen. Weitergehende Benutzungsordnungen wären dahingehend zu prüfen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt beim Abschluss von exklusiven Mietverträgen – oder sonstigen Nutzungsverträgen – die gleichen Verpflichtungen eingetht oder Rechte in Anspruch nehmen kann, wie jeder anderer Vermieter auf dem privaten Markt. Das bedeutet, dass die Stadt sich auf dieser Stufe des „Wie“ privatwirtschaftlich und nicht hoheitlich betätigt, so, dass ihr nicht mehr oder weniger Rechte zustehen, als jedem anderen Vermieter. Sie kann insoweit keine Verwaltungsakte erlassen und im Wege des Verwaltungszwangs durchsetzen.

Im Übrigen ist der Stadtrat nicht befugt, über die Gestaltung der AGB von städtischen Beteiligungen zu befinden. Das ist Sache der Geschäftsführer des jeweiligen Unternehmens. Dennoch wurden die städtischen Beteiligungen entsprechend angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Rückmeldungen zeigen ein einheitliches Bild: Die Unternehmen verfügen bereits über eigene, praxiserprobte Regelungen, die die Einhaltung der geltenden Rechtsordnung sicherstellen. Den Beteiligungen ist dabei ausdrücklich bewusst, dass rassistische, extremistische und sonstige verfassungswidrige Inhalte ausgeschlossen werden müssen. Entsprechende Vorgaben sind bereits Bestandteil bestehender Vertragswerke und interner Prüfprozesse.

Dies vorausgeschickt, wären allein die aufgrund der Entgeltordnungen abzuschließenden Verträge betroffen, die jedoch – wie eben dargelegt – einer weitergehenden Konkretisierung nicht bedürfen. Zu den explizit angesprochenen Punkten werden Seitens der Verwaltung noch folgende Hinweise gegeben:

Zu 1.

Wie oben dargestellt beinhalten die Vertragsbedingungen bereits eine Regelung, wonach solche Äußerungen und/oder Handlungen zu unterlassen sind. Der Vertragspartner verpflichtet sich mit Abschluss des Vertrages diese vertragliche Regelung einzuhalten. Im Falle von Zuwiderhandlung kann der Vertrag seitens der Vermieterin Stadt aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden.

Zu 2.

Grundsätzlich könnte eine Vertragsstrafenregelung zur Durchsetzung vertraglicher Pflichten schriftlich im Vertrag fixiert werden. Dies macht jedoch die Prüfung, ob Handlungen mit strafrechtlicher Relevanz während des Mietvertrages erfolgten, nicht entbehrlich. Diese wiederum ist von Strafverfolgungsbehörden vorzunehmen, sodass die Durchsetzung einer Vertragsstrafe erst im Anschluss an ein Strafverfahren rechtssicher umgesetzt werden könnte und somit im Ergebnis von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet wird.

Zu 3.

Die Aufnahme eines solchen Hinweises erschließt sich nicht. Die Beurteilung strafrechtlicher Relevanz von Handlungen ist Sache der Staatsanwaltschaft. Bei entsprechender Kenntnis der Stadt werden Strafanzeigen erstattet.

Zu 4.

Als Ansprechpartner existiert bei einem jeden Vertrag zunächst der Mieter, der gegenüber der Stadt sämtliche sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtungen erfüllen muss. Ist der Mieter eine juristische Person, dann sind deren gesetzliche Vertreter verantwortlich.

Zu 5.

Die Absicherung einer Vertragsstrafe durch eine zu hinterlegende Mietsicherheit (Kautions) mag grundsätzlich möglich sein, ist jedoch vor dem Hintergrund des Verwaltungsaufwandes gerade im Bereich der Kurzzeitvermietungen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand sowie ggf. auch mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Zu 6.

Dem Vermieter ist es untersagt, die vermieteten Räume ohne Zustimmung des Mieters zu betreten. Die Zustimmung darf nur im Falle von berechtigtem Interesse verlangt werden. Das berechtigte Interesse muss seitens des Vermieters einzelfallbezogen, konkret dargestellt und nachgewiesen werden. Ein berechtigtes Interesse dahingehend, die vermietete Räumlichkeiten jederzeit während der Ausübung des Mietzwecks (= z.B. Veranstaltungen) zu betreten, kann nicht erblickt werden. Eine Vereinbarung, wonach Mitarbeiter der Vermieterin während Veranstaltungen des Mieters ungehinderten Zugang zu den vermieteten Räumlichkeiten haben sollen, wäre außerdem nach geltendem AGB Recht sowohl überraschend als auch unangemessen benachteiligend und somit unwirksam, §§ 305c, 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. In diesem Zusammenhang gilt es zu bedenken, dass im Falle der Vermietung das Hausrecht grundsätzlich dem Besitz folgt, was bedeutet, dass mit der Vermietung das Hausrecht an den vermieteten Räumen regelmäßig vollständig auf den Mieter übergeht. Diesem obliegt sodann das Recht und im Falle der Vereinbarung auch die Pflicht, bei vertragswidrigen Versammlungen oder Störungen ein Hausverbot auszusprechen und bei Bedarf die Polizei zu rufen. Hiervon zu trennen sind die Regelungen des Gefahrenabwehrrechts. Die hierfür zuständige Behörde kann nicht Auflagen aus einem mietvertraglichen Verhältnis „im Rahmen der Amtshilfe“ durchsetzen. Für Versammlungen in geschlossenen Räumen gilt der verfassungsrechtliche Schutz aus Art. 8 Absatz 1 GG. In diesen Schutzbereich eingreifen zu können, unterliegt den besonderen Voraussetzungen des Gefahrenabwehrrechts (Bestehen einer unmittelbaren Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung).

Die DS ist aus Sicht der Verwaltung abzulehnen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Wosnitzka
Unterschrift Amtsleitung

26.05.2026
Datum