



Inanspruchnahme gemeindlicher Grundstücke durch Dritte

Grundsätze

„Inanspruchnahme gemeindlicher Grundstücke durch Dritte“ im Sinne dieser Richtlinie ist jede auf Dauer ausgelegte Nutzung der Grundstücke insbesondere zum Zwecke der Bewirtschaftung, der Bebauung, der Zuwegung, der Verlegung von Leitungen der Ablagerung von Gegenständen und anderes mehr. Diese „Inanspruchnahme“ wird nachfolgend auch als „Nutzung“ bezeichnet. Auf Dauer ausgelegt ist jede Nutzung, die nicht nur vorübergehend ist. Als Richtwert wird hier die Dauer von einem Monat festgelegt, wobei im Einzelfall eine vorübergehende Nutzung auch einen Monat überschreiten kann.

1. Allgemeine Regelungen

Grundstücke im Eigentum des Marktes Thalmässing gehören allen Gemeindegewohnern. Daher ist es auch im Interesse der Allgemeinheit, dass die wesentlichen Grundsätze der Nutzung für alle Gemeindegewohner nachvollziehbar und im Sinne einer größtmöglichen Nutzungsgerechtigkeit (jeder hat den gleichen Anspruch auf Zugang zu oder Nutzung von gemeindlichen Flächen) geregelt sind.

Grundstücke werden, wenn sie von Einzelnen genutzt werden, je nach Art und Umfang der Nutzung in unterschiedlichem Maße der Allgemeinheit entzogen. Daher darf die Nutzung nicht ohne ausdrückliche Erlaubnis des Marktes Thalmässing erfolgen. Die Nutzung durch Dritte darf nicht dem Wohl der Allgemeinheit und den Interessen des Marktes Thalmässing widersprechen. Sie darf auch den Nutzern keine unangemessenen Vorteile verschaffen. Daher muss die Erlaubnis der Nutzung nicht nur die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit, sondern auch den Vorteil, den der Nutzer hat, berücksichtigen.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für jegliche Inanspruchnahme von gemeindlichen Grundstücken ungeachtet des Rechtsbereichs (öffentliches Recht bzw. Privatrecht), sofern die Nutzung nicht bereits gesetzlich (z. B. Gemeindegebrauch bei der Straßennutzung), ortsrechtlich (z. B. Freibad, Entwässerungseinrichtungen) oder durch Verwaltungsrichtlinien (z. B. Leitungen im Gemeindegrund) soweit

geregelt ist, dass es keiner darüber hinausgehender allgemeiner Regelungen bedarf. Nutzungsrechte gemeindlicher Wälder (Rechtlerwälder) werden von diese Richtlinie ebenfalls nicht mit umfasst.

1.1 Grundsatz der Schriftlichkeit

Schriftlichkeit bedeutet, dass die Einräumung von Nutzungsrechten aktenkundig dokumentiert und damit nachvollziehbar ist. Schriftlichkeit bedeutet auch Rechtssicherheit, weil zumindest im Grundsatz die eingeräumten Rechte nachweisbar sind und im Idealfall alle Nutzungsbedingungen für alle Parteien ersichtlich sind.

Das Einräumen eines Nutzungsrechts von Gemeindegrund durch Dritte bedarf daher immer der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall hiervon abgewichen werden muss, weil

- dies zur Gefahrenabwehr notwendig ist, oder
- die Nutzung nur vorübergehend und nur in einem geringen Umfang erforderlich ist.

Im Falle des Abweichens ist ein Aktenvermerk zu fertigen. Dieser dient dazu, dass berechnigte Beschäftigte und andere berechnigte Personen mündlich geregelte Sachverhalte und Rechtsbeziehungen aufgrund der Aktenlage jederzeit nachvollziehen können müssen ohne mit dem verantwortlichen Sachbearbeiter Rücksprache nehmen zu müssen.

1.2 Beweislast

Soweit eine erlaubte oder geduldete Nutzung nicht oder nicht ausreichend schriftlich geregelt ist, und über Art und Umfang der Nutzung zwischen dem Markt Thalmässing und dem Nutzer keine Einigkeit besteht, gilt der Grundsatz, dass der Markt Thalmässing dem Nutzer gegenüber für seine Behauptungen nachweispflichtig ist. Kann er seine Behauptungen nicht nachweisen, werden die Nutzungsbedingungen zugunsten des Nutzers ausgelegt, es sei denn die Behauptungen des Nutzers sind von vorneherein dergestalt, dass solche Regelungen vom Markt Thalmässing aller Wahrscheinlichkeit nach nicht so vereinbart worden wären.

Daraus abgeleitet sind die folgenden allgemeinen Grundsätze für die Begründung neuer Nutzungsverhältnisse immer zu beachten:

1. Die Begründung neuer Nutzungsverhältnisse bedarf unbeschadet möglicher Zuständigkeiten des Marktrats oder eines seiner Ausschüsse immer – soweit im Einzelfall oder für einzelne Fallgruppen nicht abweichend geregelt – der vorherigen Genehmigung durch die Amtsleitung.

2. Soweit Genehmigung oder Handlungsvollmacht nicht vorliegen, liegt ein Fall des § 177 BGB vor (auch in analoger Anwendung für öffentlich-rechtliche Nutzungserlaubnisse).
3. Mündliche Absprachen von einem Handlungsbevollmächtigten sind in der Regel zu behandeln, als wären sie nicht getroffen worden, es sei denn sie werden dem Nutzungsberechtigten unverzüglich schriftlich bestätigt und der Nutzungsberechtigte widerspricht der Bestätigung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Bestätigungsschreibens. Alternativ können die Absprachen auch vertraglich geregelt werden.
4. Sofern mündliche Absprachen von einem Handlungsbevollmächtigten getroffen wurden, die Absprachen bereits zur Inanspruchnahme eines Grundstücks geführt haben und es unterschiedliche Auffassungen zur Nutzungsberechtigung zwischen Nutzer und Gemeinde bestehen, hat der Nutzer Recht, sofern der Markt Thalmässing nicht eine abweichende Absprache nachweisen kann bzw. das Vorbringen des Nutzers nicht glaubhaft ist. Die Beweislast obliegt i. d. R. dem Markt Thalmässing.

Jede genehmigte oder geduldete Nutzung muss im Regisafe (Vertrag oder Aktennotiz) mit dem entsprechenden rechtsbelasteten Grundstück verknüpft unverzüglich eingestellt werden. Auch hier gilt, dass berechnigte Beschäftigte und andere berechnigte Personen Sachverhalte und Rechtsbeziehungen aufgrund der Aktenlage jederzeit nachvollziehen können müssen ohne mit dem verantwortlichen Sachbearbeiter Rücksprache nehmen zu müssen.

1.3 Zuständigkeit Verwaltung – Gremium (Marktrat – Bauausschuss)

Nicht in allen Fällen ist die Zuständigkeit eindeutig aus der Geschäftsordnung abzuleiten. Für alle diese Fälle gelten die nachfolgenden Regelungen.

Grundsatz:

Das Gremium ist regelmäßig dann nicht zuständig, wenn ein Antrag auf Änderung eines bestehenden Zustands gestellt wird (z. B. erstmalige Nutzung eines Grundstücks) und

- von Seiten der Verwaltung kein Anlass gesehen wird, dem Antrag stattzugeben, und
- der Antragsteller keinen Anspruch hat.

Ausnahme:

Der Antrag wird erst nach unerlaubter Aufnahme der Nutzung gestellt. Hier sind u. U. Maßnahmen zur Beseitigung des unrechtmässigen Zustands zu treffen oder straf- oder ordnungswidrigkeitenrechtliche Verfahren einzuleiten. Solche Maßnahmen stellen i. d. R. keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung dar und sollten daher

nicht nur wegen der zuweilen grundsätzlichen Bedeutung und der möglichen Außenwirkung in einem Gremium behandelt werden.

Soweit in diesem Fall die unerlaubte Nutzung nachträglich genehmigt wird, gelten für die Ausgestaltung der Nutzungsbedingungen die Zuständigkeiten nach Geschäftsordnung.

Soweit eine Nutzung auf einem gemeindlichen Grundstück dem Grunde nach das erste Mal erlaubt werden soll (z. B. Holzlagerplatz) ist immer der Marktrat oder ein Ausschuss für den Grundsatzbeschluss zuständig.

Im Übrigen gilt der Grundsatz, dass im Zweifelsfall immer das Gremium zur Entscheidung zuständig ist.

1.4 Arten von Nutzungsverhältnissen

Pacht

Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren.

Landpacht

Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet.

Fischereipacht

Durch den Fischereipachtvertrag wird das Fischereirecht verpachtet, d. h. das Recht, in einem oberirdischen Gewässer Fische, Neunaugen und Krebse sowie Fluss-, Teich- und Perlmuscheln (Fische) zu hegen, zu fangen und sich anzueignen.

Miete

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Im Unterschied zum Pachtvertrag erfolgt hier keine Fruchtziehung. Folgende Nutzungen sind daher regelmäßig Mietverhältnisse:

- Holzlagerplatz
- Garage, Stellplatz
- Keller
- Wohnraum
- Ziergarten

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen (§ 100 BGB) einer fremden Sache, eines fremden Rechts oder eines Vermögens zu ziehen (Nießbrauch an Sachen, § 1030 BGB). Folgende Nutzungen sind regelmäßig Nießbrauch:

- Grundstückszufahrten
- Wirtschaftswege
- Leitungen
- ggf. Sportstätten

Sondernutzung nach BayStrWG

Eine Sondernutzung liegt vor, wenn öffentlicher Verkehrsgrund über den Gemeingebrauch zeitweise oder dauerhaft genutzt wird. Das Nutzungsverhältnis kann – je nach Eigenart – öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich gestattet werden. Sondernutzungen können z. B. sein:

- Leitungen
- Freischankflächen
- Veranstaltungen

1.5 Regelung des Nutzungsverhältnisses

Die wesentlichen Bedingungen eines jeden Nutzungsverhältnisses müssen – soweit möglich – vor Beginn der Nutzung schriftlich in einem Vertrag festgelegt werden. Hierzu ist – soweit sachgerecht und vorliegend – ein entsprechendes Vertragsmuster zugrunde zu legen. Soweit kein Vertragsmuster für die vereinbarte Nutzung verwendet werden kann, ist ein entsprechender Nutzungsvertrag vom Rechtsamt auszuarbeiten oder ein rechtlich aktueller Mustervertrag zugrunde zu legen.

Folgende Bedingungen sind in der Regel für Nutzungsverhältnisse immer festzulegen:

- Beginn
- Art und Umfang
- Voraussetzungen, Bedingungen, Auflagen
- Ende

Zu den wesentlichen Bedingungen können auch besondere Pflichten des Nutzers gehören, z. B. Verkehrssicherungspflichten oder Duldungspflichten.

Sondernutzungserlaubnisse nach dem BayStrWG werden i. d. R. mittels Erlaubnisbescheid (öffentlich-rechtlich) oder Erlaubnisschreiben (privatrechtlich) erteilt; ausgenommen sind jedoch Leitungsrechte, die immer in einem gegenseitigen Vertrag geregelt werden.

1.5 Rückgabe nach Beendigung Nutzungsverhältnis

Grundsatz:

1. Die Rückgabe hat unverzüglich nach Beendigung des erlaubten Nutzungsverhältnisses zu erfolgen.
2. Es ist immer eine förmliche Übergabe zu machen mit Erstellung eines von beiden Seiten unterzeichneten Übergabeprotokolls, soweit im Einzelfall (Vertrag / Absprache) oder für bestimmte Nutzungsarten keine abweichenden Regelungen (z. B. nur Aktennotiz) getroffen wurden. Die Dokumentation ist in das Regisafe mit der Verknüpfung zum betreffenden Grundstück abzulegen.

Ausnahmen:

bedürfen immer der Genehmigung durch die Amtsleitung.

1.6 Altfälle

Nutzungsverhältnisse, die vor Erlass dieser Richtlinie einvernehmlich begründet wurden. (Altfälle) fallen in zwei Kategorien:

- Kategorie 1 - alle Fälle, die schriftlich (vertraglich oder mittels Erlaubnis) geregelt wurden: hier verbleibt es bei den bestehenden Regelungen solange diese gültig sind. Sie sind nach Ablauf der Gültigkeit anzupassen bzw. ein Verlängerungsautomatismus zu stoppen, soweit sie dieser Richtlinie widersprechen.
- Kategorie 2 – alle Fälle, die entweder mündlich geregelt oder ohne Regelung nur mündlich geduldet wurden: hier sind, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird Regelungen zu treffen, die dieser Richtlinie entsprechen. Soweit keine Einigung mit dem Nutzer erzielt werden kann, ist das Nutzungsverhältnis zu beenden.

Alle Altfälle, die noch nicht im Regisafe erfasst sind, sind im Regisafe nachzuerfassen. Die rechtserheblichen Schriftstücke sind zu digitalisieren und in Regisafe abzulegen. In der entsprechenden Teilakte ist – soweit kein schriftlicher Vertrag abgeschlossen oder keine schriftliche Nutzungserlaubnis erteilt wurde – ein

Formblatt einzustellen, das die wesentlichen Nutzungsdaten enthält. Ggf. sind auch Fotos zu Art und Umfang der Nutzung einzustellen.

1.7 Allgemeine Grundsätze bei unberechtigter Nutzung

Eine unberechtigte Nutzung liegt immer dann vor, wenn die Nutzung nicht ausdrücklich erlaubt oder geduldet wurde, oder wenn die Nutzung über das Vereinbarte hinaus erfolgt. Hier gibt es keine Altfälle, da unberechtigte Nutzungen eine rechtliche Dauerstörung darstellen.

Es sind grundsätzlich 2 Fallkonstellationen zu unterscheiden:

Fall 1: Die Nutzung ist dem Grunde nach erlaubnisfähig

Mit dem Nutzer ist, soweit dem Nutzer ein Nutzungsrecht eingeräumt werden soll, die Nutzung nach Maßgabe dieser Richtlinie rechtmäßig zu machen. Hierbei ist der Grundsatz, wonach alle Gemeindeglieder dieselbe Möglichkeit zur Nutzung haben sollte, zu beachten. Es soll damit nach Möglichkeiten vermieden werden, dass eine Nutzung durch das Schaffen vollendeter Tatsachen erzwungen werden kann. Soweit ein Nutzungsrecht nicht eingeräumt werden soll, ist wie in Fall 2 zu verfahren.

Fall 2: Die Nutzung ist nicht erlaubnisfähig

Zuständig ist in diesem Fall das Rechtsamt. Hier ist stets ein Ende der Nutzung, ggf. auch Wiederherstellung des vorherigen Zustands und ggf. Schadensersatz anzustreben.

Folgendes Verwaltungsverfahren ist verbindlich durchzuführen:

1. Zum weiteren Vorgehen ist, soweit keine anderweitige Regelung getroffen wird, Rücksprache mit der Amtsleitung (Bürgermeister) zu nehmen.
2. Es ist immer eine Beweissicherung durchzuführen. Die Beweissicherung umfasst in der Regel die Erstellung aussagekräftiger Fotos, einen Lageplan mit eingezeichneter Nutzung und einen schriftlichen Vermerk.
3. Die unerlaubte Nutzung ist unverzüglich zu untersagen und mit dem Nutzer ggf. eine Regelung zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands zu treffen.
4. Sofern der Nutzer nicht bekannt ist oder mit dem bekannten Nutzer keine Einigung (Nr. 3) erzielt werden kann, sind rechtliche Schritte einzuleiten. In schweren Fällen ist ggf. eine Strafanzeige zu stellen.
5. In Ausnahmefällen kann die Nutzung ganz oder teilweise für eine bestimmte Zeit geduldet werden. Die Duldung stellt keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung dar.
6. Soweit dem Markt Thalmässing durch die unerlaubte Nutzung ein Schaden entstanden ist, ist dieser immer geltend zu machen, soweit nicht im Einzelfall eine abweichende Regelung getroffen wird.

2. Besondere Regelungen

2.1 Grundstückszufahrten zu Hausgrundstücken auf Gemeindegrund, der kein Straßengrund ist (i. d. R. im Innenbereich)

Rechtscharakter:

Die zeitlich (zumeist) unbefristete Überlassung von Gemeindegrund zur Nutzung durch Dritte ist das Einräumen eines Geh- und Fahrtrechts mit Gewährung eines Nießbrauchs nach § 1030 BGB.

Zuständigkeit:

Zur Entscheidung über das erstmalige Einräumen des Nutzungsrechts, die Neuanlage oder eine Erweiterung ist immer der Marktrat oder der Bauausschuss zuständig, da hier kein Fall der laufenden Verwaltung vorliegt.

Grundsatz:

Die Gestattung neuer Grundstückszufahrten über Gemeindegrund oder deren nachträgliche Genehmigung sind zu folgenden nicht verhandelbaren Bedingungen zulässig:

1. Die Zufahrt muss objektiv erforderlich sein, damit der Nießbraucher sein Grundstück nutzen kann (z. B. bei sog. Hubschraubergrundstücken). Soweit die Erschließung seines Grundstücks auf andere Art und Weise möglich ist und ihm diese zumutbar ist, darf der Nießbrauch nicht eingeräumt werden
2. Der Gemeindegrund wird nur für Zwecke der Zufahrt in Anspruch genommen. (Wenn er darüber hinaus gehend in Anspruch genommen wird (z. B. zur gärtnerischen Nutzung, als Abstellplatz etc.), liegt insoweit eine andere Nutzung vor, die auch nach anderen Grundsätzen zu entscheiden ist.
3. Marktrat oder Bauausschuss stimmen der Anlage einer neuen Grundstückszufahrt oder der Erweiterung einer bestehenden Grundstückszufahrt ausdrücklich zu. Dies gilt nicht für Altfälle, soweit die bestehende erlaubte oder geduldete Grundstückszufahrt nicht erweitert wird, und soweit die Nutzung nicht untersagt werden soll; in diesen Fällen entscheidet i. d. R. die Verwaltung über die weitere Nutzung.
4. Der Nießbrauch wird durch eine schriftliche Vereinbarung abgesichert, in der die Pflichten und Rechte des Nießbrauchers und die Lage des Weges (Lageplan) festgelegt werden.

Verfahren bei bestehenden Zufahrten, die nicht die obigen Kriterien erfüllen:

1. Prüfung einer anderweitigen Rechtsposition des Wegbauers/-nutzers (z. B. langjährige stillschweigende Duldung durch Gemeinde, Erlaubnis durch Gemeindemitarbeiter, Altfallregelung)

2. wenn anderweitige Rechtsposition: Vorlage zum Beschluss Marktrat/Bauausschuss; ggf. auch prüfen, ob hier Widerruf bzw. Duldungsstopp erfolgen kann
3. wenn keine anderweitige Rechtsposition oder Widerruf/ Duldungsstopp: Aufforderung nach entsprechendem Beschluss Marktrat/Bauausschuss zum Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustands

Beim Abschluss der Nutzungsvereinbarung sind folgende Besonderheiten zu beachten:

1. Festlegung des Umfangs der baulichen Anlagen mit Lageplan, der Bestandteil der Vereinbarung ist.
2. Regelung der erlaubten baulichen Anlagen (Art und Umfang des Bodenbelags, Einfassungen etc.)
3. Ausschluss von Absperrungen und Einzäunungen
4. Regelung der Fallkonstellationen,
 - falls durch den Markt Thalmässing oder in seinem Auftrag im Bereich der Zufahrt Leitungen verlegt werden
 - falls der Grund für sonstige gemeindliche Zwecke benötigt wird
5. ggf. Regelungen von Benutzungsmöglichkeiten durch Dritte
6. Regelung von Verkehrssicherungspflichten
7. Regelung von Schadensersatz- und Haftungsfragen
8. Regelungen von Rechtsnachfolge
9. Eine grundbuchrechtliche Absicherung erfolgt nicht.

2.2 Sonstiger Wegebau Dritter über Gemeindegrund, der nicht als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet ist (Wirtschaftswege, i. d. R. im Außenbereich)

Rechtscharakter:

Die zeitlich (zumeist) unbefristete Überlassung von Gemeindegrund zur Nutzung durch Dritte ist das Einräumen eines Geh- und Fahrtrechts mit Gewährung eines Nießbrauchs nach § 1030 BGB.

Zuständigkeit:

Zur Entscheidung ist immer der Marktrat oder der Bauausschuss zuständig, da hier kein Fall der laufenden Verwaltung vorliegt.

Grundsatz:

Der Bau von Wirtschaftswegen über Gemeindegrund oder deren nachträgliche Gestattung sind unzulässig, es sei denn, es sind folgende Bedingungen (nicht verhandelbar!) erfüllt:

1. Der Weg muss objektiv erforderlich sein, damit der Nießbraucher sein Grundstück nutzen kann (z. B. bei sog. Hubschraubergrundstücken). Soweit die Erschließung seines Grundstücks auf andere Art und Weise möglich ist und ihm diese zumutbar ist, darf der Nießbrauch nicht eingeräumt werden.
2. Der Marktrat oder Bauausschuss stimmt der Gewährung des Nießbrauchs ausdrücklich zu. Dies gilt auch für Altfälle.
3. Der Nießbrauch wird durch eine Vereinbarung abgesichert, in der die Pflichten und Rechte des Nießbrauchers und die Lage des Weges festgelegt werden.

Verfahren bei bestehenden Wegen, die nicht die obigen Kriterien erfüllen:

1. Prüfung einer anderweitigen Rechtsposition des Wegbauers/-nutzers (z. B. langjährige stillschweigende Duldung durch Gemeinde, Erlaubnis durch Gemeindemitarbeiter)
2. wenn anderweitige Rechtsposition: Vorlage zum Beschluss Marktrat/Bauausschuss, ggf. prüfen, ob hier Widerruf bzw. Duldungsstopp erfolgen kann
3. wenn keine anderweitige Rechtsposition oder Widerruf/ Duldungsstopp: Aufforderung nach entsprechendem Beschluss Marktrat/Bauausschuss zum Rückbau und Wiederherstellung des vorherigen Zustands

Beim Abschluss der Nutzungsvereinbarung sind folgende Besonderheiten zu beachten:

1. Festlegung des Umfangs der baulichen Anlagen mit Lageplan, der Bestandteil der Vereinbarung ist.
2. Regelung der baulichen Anlagen (Art und Umfang der Wegbefestigung, Entwässerungsanlagen etc.)
3. Regelung der Fallkonstellationen,
 - falls durch den Markt Thalmässing oder in seinem Auftrag im Bereich des Wegs Leitungen verlegt werden
 - falls der Grund für sonstige gemeindliche Zwecke benötigt wird
4. Regelungen von Benutzungsmöglichkeiten durch Dritte
5. Regelung von Verkehrssicherungspflichten
6. Regelung von Schadensersatz- und Haftungsfragen
7. Regelungen von Rechtsnachfolge
8. Eine grundbuchrechtliche Absicherung erfolgt nicht.

2.3 Sondernutzung nach BayStrWG

Die nachfolgenden Ausführungen gelten nicht für vorübergehende Nutzungsverhältnisse, wie z. B. Schwertransporte oder Veranstaltungen.

Zuständigkeit:

Zur Entscheidung ist der Marktrat oder der Bauausschuss zuständig, soweit kein Fall der laufenden Verwaltung vorliegt.

Grundsatz:

Die Nutzung des öffentlichen Verkehrsgrunds bedarf einer schriftlichen Erlaubnis. Eine Sondernutzung nach bürgerlichem Recht liegt immer dann vor, wenn durch die Benutzung der Gemeingebrauch nicht beeinträchtigt werden kann. Die Erteilung der Erlaubnis richtet sich nach dem BayStrWG.

Insbesondere unterliegen u. a. die folgenden Nutzungsarten dem Erlaubniserfordernis nach dem BayStrWG:

- Freischankflächen
- Grundstückszufahrten

Die Nutzung wird i. d. R. nicht vertraglich geregelt, sondern mittels einer schriftlichen Erlaubnis. Für die Sondernutzung als Grundstückszufahrt bzw. als Wirtschaftsweg gelten die Nrn. 2.1 und 2.2 entsprechend.

2.4 Holzlager

Zuständigkeit:

Zur Entscheidung über konkrete Nutzungsverhältnisse ist in der Regel die Verwaltung zuständig, soweit der vorgesehene Platz in einer Grundsatzentscheidung des zuständigen Gremiums für diese Nutzung freigegeben wurde.

Grundsatz

Holz darf auf gemeindlichen Flächen nur an den dafür ausdrücklich vorgesehenen Stellen gelagert werden und nur nach Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung (i. d. R. Mietvertrag).

Ausnahme:

Vorübergehende Langerung (Lang- bzw. Rohholz) im Rahmen von Waldarbeiten nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Diese Genehmigung kann ausnahmsweise mündlich erteilt werden, wenn ein schriftlicher verwaltungsinterner Vermerk darüber gefertigt wird.

2.5 Sonstige Ablagerungen

Grundsatz:

Ablagerung sonstiger Materialien auf Gemeindegrund ist grundsätzlich unzulässig. Soweit Abfälle abgelagert werden, ist immer eine Strafanzeige zu stellen, wenn der Verursacher nicht bekannt ist bzw. der bekannte Verursacher die Abfälle nicht unverzüglich beseitigt.

Ausnahme:

Eine Ablagerung ist aus Gründen der Rechtssicherheit nur mit ausdrücklicher **schriftlicher** Zustimmung der Gemeinde zulässig. Ein Aktenvermerk ist nicht ausreichend, weil damit nicht der Umfang der Gestattung dem Ablagernden gegenüber z. B. vor Gericht nachgewiesen werden kann, oder der Ablagernde sich auf mögliche Missverständnisse berufen kann.

2.6 Landwirtschaftliche Flächen

Grundsatz:

1. Eine Nutzung ist nur im Rahmen eines Vertragsverhältnisses zulässig.
2. Die Pachtdauer beträgt i. d. R. fünf Jahre, mit Verlängerungsautomatismus um je ein Jahr. Verträge werden nicht auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
3. Pro Pachtfläche ist immer ein eigener Vertrag abzuschließen.
4. Auch wenn der Pächter gleich bleibt: bestehende Pachtverträge werden nicht verlängert, sondern immer neue Pachtverträge abgeschlossen (Ausnahme: Verlängerungsautomatismus), um immer möglichst einheitliche und möglichst aktuelle Pachtverträge zu haben.

Ausnahme:

Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

2.7 Fischereipachtverträge

Hier gelten hinsichtlich der Vertragsdauer die gesetzlichen Regelungen. Verträge sind demnach immer auf 10 Jahre abzuschließen. Pachtverträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Unter- oder Weiterverpachtung ist nicht zulässig.

Der Fischereipachtvertrag beziehungsweise das Rechtsgeschäft nach Art. 25 Abs. 6 Satz 1 FiG enthält unter Berücksichtigung des Pachtgegenstands (Rechts- oder Grundstückspacht) insbesondere folgende Angaben beziehungsweise Regelungen:

- Vor- und Zuname oder Bezeichnung sowie genaue Anschrift (gewöhnlicher Aufenthalt oder Sitz) des Pächters; bei Verpachtung an eine juristische Person die höchstens drei ausübungsbefugten Personen,
- Gegenstand des Pachtvertrags (Fischereirecht allein oder mit Gewässer; Lage, Art und Ausdehnung des Fischwassers),
- Pachtzeit,
- Pachtpreis,
- Fischereiausübung (z. B. erwerbsmäßig oder nicht erwerbsmäßig); Besatzmaßnahmen vorbehaltlich behördlicher Auflagen,
- Gewährleistung, Abwehr von Störungen, Pflege des Fischwassers,
- Aufnahme von Mitpächtern,
- gegebenenfalls Ausstellung von Erlaubnisscheinen zur Ausübung des Fischfangs (Art. 29 FiG),
- Beendigung des Pachtverhältnisses durch Erlöschen oder Kündigung.

2.8 Vermietung von Wohnraum

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit zur Entscheidung über konkrete Mietverhältnisse bemisst sich nach der Geschäftsordnung. Soweit der fünffache Betrag der Jahresbruttomiete 20.000,00 € nicht übersteigt ist der Bürgermeister zuständig.

Grundsatz:

Für die Vermietung von Wohnraum sind Mustermietverträge zu verwenden, die dem aktuellen rechtlichen Stand entsprechen.

2.9 Sonstige Nutzung gemeindlicher Flächen

Sonstige Nutzung liegt z. B. in folgenden Fällen vor:

- Bewirtschaftung von Obstbäumen
- Gärten (mit und ohne Gartenlaube)

Zuständigkeit:

Zur Entscheidung über die Grundsätze der Nutzung ist immer der Marktrat oder der Bauausschuss zuständig. Bei konkreter Einräumung von Nutzungsrechten ist ein Gremium zuständig, soweit wegen Geringfügigkeit (Geschäftsordnung) kein Fall der laufenden Verwaltung vorliegt.

15. Juli 2015

Grundsätze:

1. Eine sonstige Nutzung gemeindlicher Flächen ist immer unzulässig, soweit sie nicht ausdrücklich erlaubt wurde/wird.
2. Eine Nutzung darf nur in wohlbegründeten Fällen erlaubt werden. Sie bedarf immer einer schriftlichen Vereinbarung – es sei denn es handelt sich um eine gewohnheitsrechtliche Nutzung, die mind. 30 Jahre lang nachweisbar ist, insoweit als eine schriftliche Vereinbarung nicht sachgerecht erscheint (Altfall).
3. Gemeindliche Grundstücke, die als Garten genutzt werden, werden im Sinne eines gleichen und gerechten Nutzungsanspruchs zu gemeindlichen Flächen (gemeindliche Flächen gehören allen Gemeindeeinwohnern) für max. 10 Jahre an denselben Pächter/Mieter vergeben. Spätestens nach 10 Jahren soll geprüft werden, ob nicht auch andere Interessenten dieses Grundstück pachten/mieten wollen. Es soll möglichst auch vermieden werden, dass Pächter/Mieter durch jahrzehntelange ununterbrochene Nutzung für sich einen eigentumsgleichen Dauernutzungsanspruch geltend machen.

Ausnahme.

Für langfristige Nutzung sind keine Ausnahmen vorgesehen.

3. Gültigkeit

Diese Richtlinie ist bis zum 31.12.2018 gültig, sofern sie nicht vorher durch eine andere Richtlinie zu demselben Sachverhalten ersetzt wird. Spätestens 12 Monate vor Ablauf der Gültigkeit hat eine Evaluation stattzufinden und spätestens 6 Monate vor Ablauf ein Bericht, der die Ergebnisse der Evaluation darstellt und Handlungsempfehlungen formuliert.

Thalmässing, den 15.07.2015

Markt Thalmässing



Georg Küttinger
Erster Bürgermeister