

Stadt Boizenburg/Elbe		Ergänzungsvorlage		Drucksachen Nr. : 161/16/30/1	
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
Garagen auf städtischem Grund und Boden					
FB Bau und Ordnung Auskunft erteilt: Lorenz, Sylke				Erstellungsdatum: 27.12.2016	
Beratungsfolge:					
	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
	Hauptausschuss	09.01.2017	Bericht		
	Stadtvertretung	19.01.2017	Bericht		

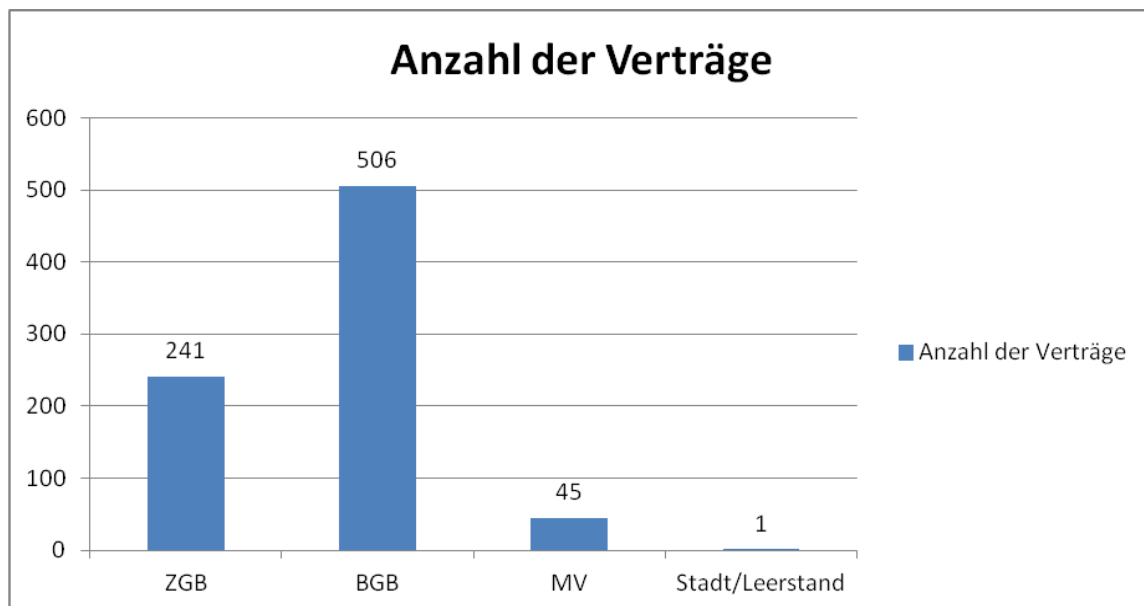
Sachdarstellung und Begründung:

Auf städtischem Grund und Boden befinden sich mit Stand vom November 2016 genau 793 Garagen, Carports und PKW-Stellplätze.

Diese Garagen befinden sich auf ca. 20 Garagenkomplexen und diversen Einzelstandorten. (Anlage 2) Der Grund und Boden hat verschiedenen Wertigkeiten und Nutzungsmöglichkeiten. Die Liste der Bewertung der Grundstücke liegt als Anlage 1 anbei.

Bei den Flächen, die als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, muss eine Einzelprüfung erfolgen, da immer die Erschließung und Versorgung gewährleistet sein müssen.

Die Verträge unterliegen unterschiedlichen Vertragsverhältnissen, die sich wie folgt aufteilen:



ZGB: Zivilgesetzbuch der DDR (Pacht)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (Pacht)

MV: Mietvertrag (Miete laut BGB)

Unterschied zwischen Miete und Pacht?

Miete und Pacht laufen auf das Gleiche hinaus, nämlich auf die Nutzung einer Sache, aber die Miete ist die Gebrauchsüberlassung einer Sache. Für das Mietrecht gelten im deutschen Recht die [§§ 535 bis 580a](#) des [Bürgerlichen Gesetzbuchs](#) (BGB).

Die Pacht geht darüber hinaus. Hier darf der Pächter die Sache oder das Recht nutzen (Gebrauchsüberlassung) und darf weiter auch die Früchte aus der Sache ziehen. Die Fruchtziehung heißt, dass dem Pächter auch die Erträge aus der Sache zustehen. Er darf sie also behalten und verwerten. Die rechtliche Basis für den Pachtvertrag wird im **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 581 – 597** festgeschrieben. Darüber hinaus können aber auch **gesetzliche Bestimmungen zum Mietvertrag** Anwendung finden.

Nutzung der Garagen nach dem ZGB

Viertes Kapitel

Persönliches Eigentum an Grundstücken und Gebäuden

Erster Abschnitt

Eigentums- und Nutzungsrechte

§ 295. Umfang der Eigentums- und Nutzungsrechte. (1) Das Eigentum am Grundstück umfaßt den Boden und die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude und Anlagen sowie die Anpflanzungen.

(2) Durch Rechtsvorschriften kann festgelegt werden, dass selbständiges Eigentum an Gebäuden und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden bestehen kann.

§ 296. Eigentum an Wochenendhäusern und anderen Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Bodenflächen. (1) Wochenendhäuser sowie andere Baulichkeiten, die der Erholung, „Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen der Bürger dienen und in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichtet werden, sind unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Nutzungsberechtigten, soweit nichts anderes vereinbart ist. Für das Eigentum an diesen Baulichkeiten gelten die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen entsprechend.

(2) Endet das Nutzungsverhältnis und wird ein neues Nutzungsverhältnis vertraglich vereinbart, kann das Eigentum an der Baulichkeit durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden. Der Vertrag über die Begründung des neuen Nutzungsverhältnisses bedarf der Schriftform und der staatlichen Genehmigung.

Da seit den 90er Jahren bereits nur noch BGB-Verträge abgeschlossen wurden, gibt es hiervon die Mehrzahl der Verträge. Insgesamt wurden 506 BGB-Pachtverträge abgeschlossen. Inbegriffen sind hier auch 25 Pachtverträge für Carports und Stellplätze, wobei Carports Scheinbestandteile eines Grundstücks nach § 95 BGB sind, welche in den Pachtverträgen auch so deklariert wurden.

„Die gesetzliche Wertung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) beinhaltet, dass Baulichkeit und Grundstück sich vereinen.“ Dieses ist durch den Abschluss von BGB-Verträgen dann passiert. Hinzuweisen ist hier auf den § 11 des SchuldRAnpG.

Gültige ZGB-Verträge aus der DDR-Zeit gibt es noch 241 Stück.

Bei einem Garagenwechsel, wurden seit dem Jahr 2015 Mietverträge abgeschlossen. Hier geht das Eigentum der Garage auch auf die Stadt Boizenburg/Elbe über. Im Gegensatz zum Besitzer (Regelung nach § 854 BGB) kann der Eigentümer (Regelung nach 903 BGB) mit der Garage beliebig verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

Besitz ist eine Tatsache, Eigentum dagegen ist das Recht an einer Sache.

Auf der Informationsveranstaltung am 24. Oktober 2016 wurde durch den Rechtsanwalt bestätigt, dass die Vertragsgestaltung mit Mietverträgen rechtskonform ist. Bisher wurden 45 neue Mietverträge abgeschlossen. Für diese Garagen werden durch die Stadt Boizenburg/Elbe die Grundsteuer und die Versicherungsbeiträge geleistet, welche als Betriebskosten auf die Garagenmieter umgelegt werden.

Warum bezahlt der Garageneigentümer nach dem alten DDR-Recht die Grundsteuer und nicht der Eigentümer des Grund und Bodens?

Grundsteuern für Garagen / oder Grund und Boden

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden gilt die Sondervorschrift § 94 des Bewertungsgesetz (BewG) in Verbindung mit dem § 42 Grundsteuergesetz.

§ 94 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(1) Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.

Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden 2 wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Für beide wirtschaftliche Einheiten ist je ein Einheitswert festzustellen. Dabei sind

der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Schuldner der Grundsteuer sind gemäß der gesetzlichen Sondervorschrift beim Gebäude auf fremden Grund und Boden der Grundstückseigentümer für das Grundstück und der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes für das Gebäude.

Für die Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage gilt folgendes:

Die Grundsteuer für die Garagen auf fremden Grund und Boden zahlte immer der Garageneigentümer (§ 42 (4) Grundsteuergesetz), dies begründet sich folgendermaßen:

§ 42 Grundsteuergesetz

(4) Steuerschuldner ist derjenige, dem das Gebäude bei einer Feststellung des Einheitswerts gemäß § 10 zuzurechnen wäre. Das gilt auch dann, wenn der Grund und Boden einem anderen gehört.

Fragen 1 bis 5 der Stadtvertretersitzung vom 21.07.2016

1. Inhalt des Mietvertrages:

Die Stadt Boizenburg gewährt dem Mieter die entgeltfreie Nutzung der Garage für die Dauer des Vertragsverhältnisses.

Als Gegenleistung wird die jährliche Pacht in der derzeitigen Höhe von **30,68 €** für den Grund und Boden sowie die jährliche Grundsteuer für die Garage vom Mieter übernommen. Für die entgeltfreie Nutzung der Garage selbst übernimmt der Mieter im Gegenzug die Instandhaltung der Garage in mittlerer Güte und Standard.

Die Gegenleistung entspricht einer monatlichen Miete von 30,- EUR. (das entspricht 360,- €/Jahr) Die Stadt Boizenburg/Elbe schließt eine Gebäudeversicherung für die Garage ab, die Kosten werden als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt.

Diese Variante der Übertragung der Verantwortlichkeit an den Mieter der Garage bestätigte der Rechtsanwalt ebenfalls am 24.10.2016.

Eine Anpassung der Pacht wird im Vertrag vereinbart, denn § 3 (1) des Mietvertrages legt fest: Legt die Vermieterin eine neue Pacht fest, ist der Mieter bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit einer Anpassung einverstanden.

Preisfindung:

Derzeit werden Pachten für das Grundstück in Höhe von 30,68 € erhoben. Diese Summe basiert immer noch auf den § 5 der Nutzungsentgeltverordnung. Diese regelt die Nutzung von Bodenflächen auf Grund von Verträgen nach § 312 des Zivilgesetzbuchs der DDR. Der § 5 legt einen Höchstwert von 60,- DM pro Garagenplatz im Jahr fest. (60,- DM = 30,68 €)

Laut Grundstücksmarktbericht von 2016 werden folgende Nutzungsentgelt für Garagen und Stellplätze erhoben.

Das Nutzungsentgelt für Garagen- und Stellplätze liegt im Landkreis zwischen 30,68 und 75,00 € je Garagen- bzw. Stellplatz pro Jahr.

Diesen Sachstand hat die Verwaltung bereits im Jahr 2010 in der Beschlussvorlage 050/10/30 bekannt gegeben. Diese Vorlage befasste sich mit der Erhöhung aller Pachtflächen der Stadt Boizenburg/Elbe und wurde auf der Stadtvertretersitzung am 20.05.2010 beschlossen.

Zu den genannten Mietverträgen gibt es eine Garagenordnung. Hier ist im Punkt 4 b geregelt, dass auch die Aufbewahrung von Kraftstoffen verboten ist. Im Punkt 4 c werden leere Kraftstoffbehälter gesondert

aufgeführt.

2. Auszug aus der GARAGENORDNUNG

4. Wegen Brandgefahr ist verboten:

- b) die Aufbewahrung sowie das Umfüllen, Auffüllen oder Ablassen von Kraftstoffen, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen,
- c) die Aufbewahrung leerer Kraftstoff- und Ölbehälter,

3. Übergang des Eigentums von ca. 700 Garagen auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf die Stadt Boizenburg/Elbe.

Die Stadt kann den Vertrag aus DDR-Zeit kündigen, ohne eine Entschädigung zum Zeitwert der Garage zahlen zu müssen. Es kann eventuell eine Entschädigung verlangt werden, wenn durch die Garagenbebauung der Verkehrswert des Grundstücks erhöht worden ist. Das ist im Einzelfall gründlich zu prüfen. (durch Gutachten)

Auch kann der Vertrag vom Pächter gekündigt werden. Bei dieser Kündigung ist es aber so, dass die Entschädigung für das Bauwerk zum Zeitwert auch schon vor dem 1. Januar 2007 wegfällt. Außerdem muss er die Hälfte der Abrisskosten von Pächter getragen werden, wenn die Garage innerhalb eines Jahres abgerissen wird.

Dies ist geregelt im § 15 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.

Solange die Stadtvertretung nicht in Form eines Grundsatzbeschlusses eine andere Vorgehensweise bestimmt, wird die Verwaltung weiterhin den sanften Übergang der Garagen in das Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe praktizieren, welches derzeit gut angelaufen ist und von den Garagennutzern nach Aufklärung der Rechtslage verstanden wird. Ein anderer Weg wäre, allen Garagennutzern durch die Stadt Boizenburg/Elbe zu kündigen, was verwaltungsseitig nicht empfohlen wird. Bei der Verwaltung der Garagen handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung."

Zu erklären wäre noch, dass wir den baulichen Zustand der Garagen zu überprüfen haben und dies im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit auch tun werden.

Wie gefordert, wurden Bewerberlisten für die einzelnen Garagenkomplexe angelegt. Die Pressemitteilung vom 09.11.2016 informiert die Garagennutzer darüber.

Leider ist festzustellen, dass die Theorie und die Praxis nicht ganz so einfach vereinbar sind. Immer wieder treten Konstellationen auf, die bei der Forderung nach einer Bewerberliste nicht bedacht wurden. Das Verwaltungshandeln ist dadurch sehr eingeschränkt und die Personen, die Garagen abgeben wollen, werden gezwungen, sich mit fremden Menschen zu einigen. Hierbei ist außerdem dringend der Datenschutz zu bedenken. Die Verwaltung kann nur Namen und Telefonnummern weitergeben, wenn die ausdrückliche Genehmigung des Nutzers und Bewerbers erteilt wurde.

Anmerkung durch Ra. Aderhold:

„Vergaberecht kommt nicht zur Anwendung, da es keine "Beschaffungsmaßnahme" ist. Hier wird die Stadt rein fiskalisch tätig.“

4. Instandhaltung der Garage in mittlerer Güte und Standard

Definition: Nach § 243 I BGB hat der Schuldner aus einem Schuldverhältnis eine Sache mittlerer Art und Güte zu liefern. Er braucht nicht das Beste leisten, darf aber auch nicht das Schlechteste leisten.

5. Schenkung der Garage an den jetzigen Mieter als Möglichkeit der eigenen Verwaltung

Eine Schenkung der Garage kann nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nur im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung an den Mieter/Nutzer erfolgen.

Da es sich hierbei um Garagenkomplexe handelt, müssten Vermessungen für jede einzelne Garage durchgeführt werden und Kaufverträge abgeschlossen werden. Dieses verursacht Vermessungs- und

Notarkosten. Wer trägt diese Kosten, wenn die Stadt Boizenburg/Elbe die Garagen verschenken will. Können alle Garagen verschenkt werden? Einzelne Garagenkomplexe stehen derzeit auf baulich nutzbarer Fläche oder sollen planungstechnisch verwertbar gemacht werden.

Alternativen:

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		Betrag
Ja ☐	Nein ☐	Ja ☐	Nein ☐	Monatlich Jährlich

Mittel stehen bereit: Ja ☐ Nein ☐ Produkt.: Sachkonto: HH-Ansatz: Verausgabt: Noch verfügbar:	Deckungsvorschlag:
--	--------------------

Mitzeichnung im Bedarfsfall:

Unterschrift

Fachbereich I
(Finanzen und Soziales)

Personalrat

Gleichstellungsbeauftragte

Anlagen: