

BESCHLUSSVORLAGE ZUR STADTRATSSITZUNG AM 01.09.2022

BV: 319 /09/2022

Betreff:

Festlegung der Verfahrensweise zur rechtlichen Bereinigung der Garagenverhältnisse (Garage auf fremden Grund und Boden)

Sachstand:

Aufgrund der Grundsteuerreform werden die Kommunen dazu verpflichtet, die rechtlich schwierigen Konstrukte der Garageneigentümer neu zu ordnen und zu bewerten, da ein Auseinanderfallen des Eigentums von Bebauung und Boden im Rahmen der Grundsteuerreform nicht mehr vorgesehen ist. Betroffen sind in Herrnhut und Ortsteilen etwa 160 Nutzer bzw. Besitzer von Garagen, die auf kommunalen Grund errichtet wurden.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz enthält Regelungen für Eigentümer einer Baulichkeit auf fremden Grund und Boden. Da derartige Rechtsbeziehungen im BGB nicht vorgesehen sind, stellte das Schuldrechtsanpassungsgesetz nur ein Übergangsrecht dar, was es nun rechtlich zu bereinigen gilt. Danach darf es keine Trennung zwischen dem Eigentum an einem Grundstück und der darauf befindlichen Bebauung geben. Der Eigentümer eines Grundstücks ist also auch automatisch Eigentümer aller fest mit diesem Grundstück verbundenen Dinge, wie in diesem Fall die Garagen. Die Schutzfristen aus dem Schuldrechtsanpassungsgesetz sind bereits seit einigen Jahren abgelaufen.

Eine unterschiedliche Behandlung von Garagenverträgen (Pacht, Miete) ist aber aufgrund der Änderung der Grund- und der Umsatzsteuer nicht mehr haltbar.

Verfahrensweise:

Um die Überleitung sozial zu gestalten, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Die derzeitigen Nutzungsverträge werden fristgemäß zum 31.12.2022 gekündigt. Damit wird die Stadt Herrnhut gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG Eigentümer an der Baulichkeit.
2. Dem Garagennutzer wird ab 01.01.2023 ein Mietvertrag mit einer mietreduzierten Übergangszeit bis 31.12.2024 angeboten, in der er weiterhin jährlich nur 51,78 € brutto (jährliche Miete inkl. Grundsteuer) zahlt.

3. Ab dem 01.01.2025 steigt der Mietzins nach heutigem Stand auf voraussichtlich 20,00 € bis 25,00 €/Monat.
4. Der Mieter ist weiterhin für Reparaturen und Instandsetzungen an der Garage verantwortlich. Zudem bekommt er die Verkehrssicherungspflicht übertragen.

Beschlussvorschlag 319 /09/2022

Der Stadtrat der Stadt Herrnhut beschließt folgende Vorgehensweise zur rechtlichen Bereinigung der Garagenverhältnisse (Garage auf fremden Grund und Boden)

1. Die derzeitigen Nutzungsverträge werden fristgemäß zum 31.12.2022 gekündigt. Damit wird die Stadt Herrnhut gemäß § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG Eigentümer an der Baulichkeit.
2. Dem Garagennutzer wird ab 01.01.2023 ein Mietvertrag mit einer mietreduzierten Übergangszeit bis 31.12.2024 angeboten, in der er weiterhin jährlich nur 51,78 € brutto (jährliche Miete inkl. Grundsteuer) zahlt.
3. Ab dem 01.01.2025 steigt der Mietzins nach heutigem Stand auf voraussichtlich 20,00 € bis 25,00 €/Monat.
4. Der Mieter ist weiterhin für Reparaturen und Instandsetzungen an der Garage verantwortlich. Zudem bekommt er die Verkehrssicherungspflicht übertragen.

Abstimmungsverhältnis:

Stimmberechtigte Stadtratsmitglieder: 16 + 1

Anwesende Stadtratsmitglieder:

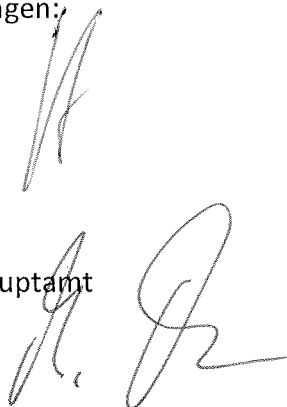
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Sichtvermerk:

M. Quauck / Hauptamt

The image shows several handwritten signatures and initials. One signature is written vertically next to the 'Sichtvermerk:' label. Below it, there are two larger, more complex signatures, one of which appears to be 'M. Quauck'.