

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2009089/4

Dezernat: <b>OB</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>10.09.2009</b> TOP: <b>2.25</b>
Amt: <b>Amt 20</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2009089/4</b>
	Az.:	erstellt am: <b>07.05.2009</b>

### Betreff

**Weitere Nutzung der Garagen mit befristetem Nutzungsrecht  
des Garagengrundstücks bis 31.12.2009**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	15.07.2009: Ortschaftsrat Arensdorf	15.07.2009	laut BV
2	22.07.2009: Ortschaftsrat Wülknitz	22.07.2009	laut BV
3	01.09.2009: Hauptausschuss	01.09.2009	laut BV
4	10.09.2009: Stadtrat	10.09.2009	laut BV

### Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt, dass die Eigentümer der Garagen mit befristetem Nutzungsrecht bis 31.12.2009 die Garage über ein kombiniertes Nutzungsverhältnis zu folgenden Bedingungen weiter nutzen können:

- Mietzins für den Grund und Boden des in Anspruch genommenen Garagengrundstücks: 90,00 €/Jahr
- kostenfreie Leihe des Garagenkörpers, bei gleichzeitiger Verpflichtung des Nutzers zur Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparatur auf eigene Kosten
- Kündigungsfrist 3 Monate zum Quartalsende
- die Garage ist bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in einem baulich ordentlichen Zustand an die Stadt Köthen (Anhalt) zu übergeben.

### Gesetzliche Grundlagen:

- § 44 (3) Pkt. 6 GO LSA
- Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21.09.1994



## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

### Allgemeines:

Mit dem zum 01.01.1995 in Kraft getretenen Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) hat sich der Gesetzgeber u. a. der Regelung der Fälle angenommen, in denen Einzelpersonen oder Personengruppen Grundstücke zur Errichtung von Garagen überlassen worden sind. Ziel des Gesetzes ist es, in absehbarer Zeit das Eigentum an Grund und Boden mit dem Eigentum an der aufstehenden Baulichkeit (Garage) zusammenzuführen.

Nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG geht das nach dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik begründete, fortbestehende Eigentum an Baulichkeiten mit Beendigung des Vertragsverhältnisses auf den Grundstückseigentümer über. Mit dem Grund und Boden nicht nur vorübergehend fest verbundene Baulichkeiten werden wesentliche Bestandteile des Grundstücks i. S. § 94 BGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.04.1997 u. a. beschlossen, weiterhin den Verkauf einer Garage über eine Nutzungsrechtsübertragung für das Garagengrundstück vom Verkäufer auf den Käufer zu ermöglichen und dem Erwerber eine Nutzungsdauer und damit das Eigentum an der Garage bis zum 31.12.2009 zu garantieren.

Mit dem 31.12.2009 enden 267 Verträge zur Nutzung von städtischen Garagengrundstücken (davon 1x Ortsteil Arensdorf und 1x Ortsteil Wülknitz). Gem. § 11 (1) SchuldRAnpG geht das Garageneigentum auf die Stadt Köthen (Anhalt) über und somit auch die Pflicht zur baulichen Unterhaltung der Garage.

Die weitere Nutzung der Garagen ab dem 01.01.2010 durch die dann ehemaligen Garageneigentümer ist vertraglich neu zu regeln.

### Handlungsalternativen

Eine weitere Nutzung der Garage durch den bisherigen Garageneigentümer ist über den Abschluss eines Mietvertrages für die Garage oder eines Nutzungsvertrages für das Garagengrundstück mit darüber befindlicher Garage möglich.

#### **1. Mietvertrag Garage**

Die Stadt Köthen (Anhalt) vermietet derzeit Garagen für 26,60 €/Monat. Gem. § 535 BGB (1) Satz 2 ist die Stadt Köthen (Anhalt) verpflichtet, dem Mieter die Garage in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Auf städtischen Grundstücken befinden sich 2.033 Garagen. Durch Kündigung von Nutzungsverträgen seitens der Garageneigentümer ist die Stadt Köthen (Anhalt) bislang Eigentümerin von 247 Garagen geworden, was einem Anteil von 12,17 % entspricht.

Derzeit sind 135 Garagen vermietet. Von den 112 leer stehenden Garagen sind 63 Garagen aufgrund vorhandener Mängel, hauptsächlich defekter Dächer, nicht vermietbar.

Da nur begrenzt Haushaltsmittel für Reparaturen an Garagen zur Verfügung stehen, konnten bislang nur Garagen die vermietet sind bzw. wo eine Nachfrage bestand instand gesetzt werden.

Die Nutzung der Garagen ab dem 01.01.2010 per Mietvertrag lässt höhere Mieteinnahmen als derzeitige Pachteinnahmen für den Grund- und Boden erwarten. Jedoch ist anzunehmen, dass eine große Anzahl der ehemaligen Garageneigentümer die Nutzung der Garage zu einem Mietzins i. H. v. monatlich 26,60 € ablehnen und die Garage an die Stadt Köthen (Anhalt) übergeben werden.

Neben den höheren Mieteinnahmen fallen gleichfalls auch höhere Kosten für die bauliche Unterhaltung, ein erhöhter Verwaltungsaufwand sowie ggf. ein erhöhter Leerstand von Garagen an.

#### **2. Nutzungsvertrag Garagengrundstück mit Garage**

Dem ehemaligen Garageneigentümer wird das Garagengrundstück mit kostenloser Nutzung der

Garage, jedoch mit der Verpflichtung der Instandhaltung/Instandsetzung der Garage, vermietet.

Als Mietzins werden 90,00 € (bisherige Pacht 60,00 € + Steuer 9,66 €) vereinbart. Mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Nutzer die Garage in einem baulich ordnungsgemäßen Zustand an die Stadt Köthen (Anhalt) zu übergeben.

Eine Vermietung des Garagengrundstücks mit der kostenlosen Nutzung der Garage sowie der Verpflichtung, die Garage instand zu halten, entspricht in etwa der bisherigen Nutzung der Garage, so dass hinsichtlich der Mietzinseinnahmen Plansicherheit besteht, ggf. ein geringerer Leerstand von Garagen, ein geringerer Verwaltungsaufwand sowie die Übernahme der Garage in einem baulich ordentlichen Zustand zu verzeichnen sind.

#### Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise

Um einerseits den Interessen des Nutzers hinsichtlich der weiteren Nutzung der Garage zu günstigen Konditionen und andererseits dem Interesse der Stadt, dem zunehmenden Leerstand von Garagen entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung vor, den Garageneigentümern mit einem befristetem Nutzungsrecht bis zum 31.12.2009 ab dem 01.01.2010 die weitere Nutzung in Kombination Grundstücksmietvertrag mit Garagenleihvertrag zu ermöglichen.

#### **Anlagen:**