

Garagen im Bereich der Reuterstadt Stavenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 08.08.2024 <i>Einreicher:</i> Neumann, Berit
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	27.08.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	04.09.2024	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	12.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Kündigung der privatrechtlichen Verträge und Vereinbarungen (Nutzungsverträge) zu den Garagen auf städtischem Grund und Boden zum 31.12.2024.

Sachverhalt

Auf städtischem Grund und Boden befinden sich noch 127 Garagen als Einzelgaragen und in Garagenkomplexen für welche noch keine Mietverträge nach BGB geschlossen wurden.

Die meisten dieser Garagen wurden von den Nutzern selbst errichtet, unterhalten und über die Jahre an andere Nutzer weitergegeben.

Die Nutzer dieser Garagen zahlen Grundsteuer B für das Gebäude und ein Nutzungsentgelt gemäß Nutzungsentgeltverordnung.

Im Zuge der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 entfällt die eigenständige Zahlungspflicht einer Grundsteuer B durch die Nutzer der Garagen. Lt. § 94 BGB sind Garagen Bestandteil des Grundstückes. Der Reuterstadt als Eigentümer des Grund und Bodens wurde somit durch das Finanzamt auch die Baulichkeit (Garage) zugerechnet. Damit geht die Grundsteuerpflicht ab dem 01.01.2025 für Grund und Boden, einschließlich des Gebäudes auf den Grundstückseigentümer (Reuterstadt) über.

Um eigentumsrechtliche Klarheit zu schaffen und eine unterschiedliche Behandlung zu vermeiden, soll mit den Nutzern, die gegenwärtig noch mit Grundsteuer B und Nutzungsentgelt veranlagt werden, Mietverträge abgeschlossen werden.

Voraussetzung dafür ist die Kündigung der alten Nutzungsverträge zum 31.12.2024 nach den Bestimmungen des BGB.

Danach werden den gegenwärtigen Nutzern Mietverträge ab dem 01.01.2025 angeboten. Die Höhe der jährlichen Miete wird in einem separaten Beschluss festgesetzt.

Nachrichtlich:

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt in § 12 Abs. 2:

Sofern ein Pachtverhältnis für eine Eigentumsgarage nach dem 03.10.2022 endet, hat der Pächter keinen Anspruch auf Entschädigung für den Verlust des Bauwerks. Das Objekt Garage verschmilzt mit dem Grundstück (§ 94 BGB). Insofern fällt das Eigentum an der Garage dem Grundstückseigentümer Stadt unentgeltlich zu.

In 48 Fällen hat die Reuterstadt Stavenhagen nach Eigentumswechsel der Garagen bereits Verträge nach BGB abgeschlossen. Hier ist die Reuterstadt Stavenhagen bereits Eigentümer der Garagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja		Nein			
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €		2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €		3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:		Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH- Jahr: Finanzkonto:			Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Flurkarte Garagen (öffentlich)
---	--------------------------------