

# Beschlussvorlage

2024/GVKi/005

öffentlich

Gemeinde Kittendorf

## Garagen im Bereich der Gemeinde Kittendorf

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

|                                              |                                 |              |
|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                        | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Kittendorf (Entscheidung) |                                 | Ö            |

### Beschlussvorschlag

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

### Sachverhalt

Auf gemeindeeigenem Grund und Boden der Gemeinde Kittendorf befinden sich im Ortsteil Mittelhof noch 3 Garagen in einem Garagenkomplex für welche noch keine Mietverträge nach BGB geschlossen wurden.

Der Nutzer dieser Garagen zahlt 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 Gemeinde Kittendorf 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 (Gemeinde Kittendorf) 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 (Gemeinde Kittendorf) unentgeltlich zu.

### Finanzielle Auswirkungen:

|                          |    |                          |      |                          |                          |
|--------------------------|----|--------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Ja | <input type="checkbox"/> | Nein | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|----|--------------------------|------|--------------------------|--------------------------|

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

**Anlage/n**  
Keine