

Ortschaft Osterburg



TYP: Anhörungsvorlage für den Ortschaftsrat
Status: öffentlich
Nummer: 01-I/10/008

Datum: 03.08.2010
Aktenzeichen:
Einreicher: Bürgermeister
Federführendes Amt: Haupt- und Bauamt

| Gremium | Termin | Genehmigung | Stimmverh. | J | N | E |
|-------------------------|----------|-------------|------------|---|---|---|
| Ortschaftsrat Osterburg | 23.08.10 | | | | | |

Betreff

Nutzungsentgelterhöhung für Garagengrundstücke

Beschlusstext:

Im Rahmen der Anhörung beschließt der Ortschaftsrat der **Ortschaft Osterburg** die bestehenden Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nach Gesetzeslage wie folgt zu ändern:

1. Bei Nutzungsverträgen, die vor dem 02.10.1990 bzw. vor dem 31.12.1994 (Moratorium) abgeschlossen wurden (Altverträge), werden die Nutzungsentgelte mit Wirkung zum 01.01.2011 erhöht:

- in der Ortslage **Osterburg:** von 30,68 € auf **60,00 €**
- in allen anderen **Ortschaften:** von 0,00 € bis 9,20 € auf **31,00 €**

Das ortsübliche Entgelt wird mit der Erhöhung nicht überschritten.

2. Die Zustimmung der Stadt zur Weiterführung der Altverträge bei beabsichtigtem Verkauf der Garage durch den alten Nutzer an einen anderen Nutzer wird bis zum Ablauf der Investitionsschutzfrist gem. § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG (7 Jahre nach Ablauf der Kündigungsfrist) bis 31.12.2013 erteilt.

3. Das Nutzungsentgelt für alle ab dem 01.01.1995 abgeschlossenen Nutzungsverträge wird ebenfalls auf die unter Punkt 1 benannten Beträge erhöht. Sollte der Nutzer dieser Änderung nicht zustimmen, erfolgt die Kündigung des Vertrages. Als Anschlussvertrag ist nur noch ein Mietvertrag möglich und soll dem Nutzer angeboten werden, weil nach § 11 SchuldRAnpG mit Beendigung des Altvertrages der gesetzliche Übergang des Eigentums an der Garage auf den Grundstückseigentümer bereits erfolgt ist. Das Wirksamwerden der Kündigung regelt die Kündigungsfrist des jeweiligen BGB-Vertrages.

4. Neuverträge werden nur noch als Mietverträge nach BGB abgeschlossen. Die monatliche Miete beträgt 20,00 € pro Garage.

5. Beabsichtigt der Nutzer die Aufgabe der Garage, wird diese kostenlos und anspruchlos von der Stadt übernommen, eine Entschädigungszahlung entfällt.

6. Mit Garageneigentümern ohne gültigen Nutzungsvertrag, die die Garage entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR bzw. mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet haben, ist ein Mietvertrag nach BGB abzuschließen.

Die Höhe der Miete für den Grund und Boden entspricht dem Nutzungsentgelt nach Punkt 1 des Beschlusstextes.

.....
Ortsbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung/Rechtsgrundlage:

In der Ortslage Osterburg sowie in mehreren Ortsteilen (Flessau, Königsmark, Krevese) befinden sich Garagengrundstücke (aus DDR-Zeiten), bei denen noch getrenntes Eigentum an Garagengebäuden und Grund und Boden besteht. Dabei handelt es sich teilweise um einzelne Garagen bzw. um ganze Garagenhöfe.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) regelt als Übergangsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) derartige Rechtsverhältnisse. Dabei hängt die Anwendung des Rechts vom Zeitpunkt des Abschlusses des bestehenden Vertrages ab.

Zu 1.

Alle Nutzungsverträge zu Garagen, die vor dem 02.10.1990 bzw. aufgrund des Moratoriums bis zum 31.12.1994 (Altverträge) abgeschlossen wurden und auch heute noch Gültigkeit haben, werden nach SchuldRAnpG abgewickelt.

Eine Erhöhung der Nutzungsentgelte ist seit 1993 nach § 5 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) bis zur Höhe des ortsüblichen Entgeltes möglich. Die Entgelterhöhung wird den Nutzern gem. § 6 NutzEV durch einseitige Erhöhungserklärung mit Begründung schriftlich erklärt. Sie ist ab dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats gültig.

Die Höhe der Entgelte darf gem. § 5 NutzEV die Höhe des ortsüblichen Entgeltes nicht überschreiten.

Die im Beschlusstext aufgeführte Höhe überschreitet das ortsübliche Entgelt nicht.

Begründet wird dies durch Untersuchungen im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Stendal für 2010, in dem ortsübliche Nutzungsentgelte für Kleinstädte in der Altmark mit 15,00 bis 60,00 € pro Jahr pro Garagenstellplatz ausgewiesen sind. Weitere Recherchen in den Nachbargemeinden der Hansestadt ergaben Nutzungsentgelte zwischen 30,68 € und 68,00 €. Die Erhöhung kann sofort in einem Schritt vollzogen werden, eine Staffelung ist nicht erforderlich.

Zu 2.

Durch Erteilung der Zustimmung zum Verkauf der Garage an einen anderen Nutzer aus den Altverträgen besteht dieser Vertrag mit dem neuen Nutzer weiter, die Vorschriften nach dem SchuldRAnpG sind weiterhin anzuwenden. Erst mit Beendigung dieses Vertrages durch Kündigung bzw. Tod des Nutzers geht das Eigentum an der Garage gem. § 11

SchuldRAnpG mit allen Rechten und Pflichten auf den Grundstückseigentümer über.

Wegen der noch bis 31.12.2013 bestehenden Investitionsschutzfrist gem. § 12 Abs. 2

SchuldRAnpG (7 Jahre nach Wegfall der Kündigungsschutzfrist) und dem daraus resultierenden Anspruch auf Entschädigungszahlung an den Nutzer ist die Zustimmung der Stadt bei einem Verkauf der Garage und damit das Fortbestehen des Altvertrages noch von Vorteil. Erst nach dem 01.01.2014 ist dieser Anspruch des Nutzers erloschen, sodass kein Anspruch mehr besteht, wenn die Stadt die Garage weiter nutzt.

Sollte ein Anspruch auf Entschädigungszahlung bestehen, richtet sich dieser nach dem Zeitwert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes. Er entfällt allerdings bei Abriss der Garage innerhalb eines Jahres nach Kündigung des Vertrages. Der Nutzer kann nach § 15 SchuldRAnpG bis zum Ablauf der Investitionsschutzfrist bzw. spätestens bis zum 31.12.2022 weiterhin mit 50% an den Abrisskosten beteiligt werden.

Ab 01.01.2014 erfolgt keine Zustimmung mehr, sodass im vorliegenden Fall der Altvertrag endet und die Garage an den Grundstückseigentümer fällt.

Zu 3.

Bei Verträgen nach dem 01.01.1995 entfallen alle Übergangsregelungen zum Schutze des Nutzers gemäß SchuldRAnpG, da diese Verträge dem BGB unterliegen. Das Eigentum an der Garage war bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Verträge auf den Grundstückseigentümer übergegangen, da der Altvertrag nicht weitergeführt wurde, z.B.

durch Verkauf bzw. Abschluss des neuen Vertrages. Der Rechtsanspruch auf Entschädigungszahlung ist erloschen, da nach BGB kein gesondertes Gebäudeeigentum mehr besteht.

Bei Kündigung dieser Verträge sind die im Vertrag geregelten Kündigungsfristen bzw. die

Vorschriften zur Kündigung von Mietverträgen nach 580 a BGB anzuwenden.
Das SchuldRAnpG findet keine Anwendung.

Zu 4.

Nach Kündigung der BGB-Verträge bzw. bei Neuverträgen sind die Vorschriften zu Mietverträgen (keine Wohnraummiete) nach BGB anzuwenden. Die Miete wird monatlich fällig und beinhaltet nun alle Kosten der Baulichkeit (z.B. Steuern, Versicherung, Unterhaltung). Sie wird mit 20,00 € pro Garage als ortsüblicher Mietzins für Garagen festgesetzt.

Zu 5.

Beabsichtigt der Nutzer die Aufgabe der Garage, wird vereinbart, dass die Garage kostenlos und anspruchlos an die Stadt übertragen wird. Der Altvertrag endet, die Stadt steht nicht in der Pflicht zur Zahlung einer Entschädigung und der Nutzer wird von der Beteiligung an den Abrisskosten befreit. Eine kurzfristige Neuvermietung der Garage durch die Stadt ist auf kurzem Wege wieder möglich, da keine Kündigungsfristen eingehalten werden müssen.

Zu 6. Bei Garageneigentümern, die keinen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, die Garage aber nach den Rechtsvorschriften der DDR oder mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet haben und ein Nutzungsverhältnis durch die tatsächliche Nutzung oder durch die Zahlung von Nutzungsentgelt bzw. Gebäudesteuer ausgewiesen wird, ist von einem mit Mängeln behafteten Verhältnis (fehlende Schriftform) auszugehen.

Diesem Mangel kann durch Abschluss eines BGB-Mietvertrages abgeholfen werden. Erst mit Beendigung des Vertragsverhältnisses fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer.

Finanzielle Auswirkungen:

Erhöhung der Einnahmen im HHJ 2011 HHST 88000.14060 um mindestens 26.300,00 €

Empfehlung der Verwaltung:

Die Arbeitsgruppe Haushaltskonsolidierung und die Verwaltung empfehlen dem Stadtrat, die im Beschlussvorschlag benannten Änderungen anzunehmen, um dem Anliegen des SchuldRAnpG, Gebäude und Grund und Boden zusammenzuführen, gerecht zu werden sowie das Nutzungsentgelt an das ortsübliche Entgelt anzupassen.

Denn mit der Erhöhung des Entgeltes sowie der Festlegung des Mietzinses für einen Garagenstellplatz muss der einzelne Nutzer nicht mehr als den Marktpreis zahlen, den auch andere Bürger jetzt freiwillig in privatrechtlichen Verträgen zu zahlen bereit sind.
