

Hansestadt Osterburg (Altmark)



TYP: Beschlussvorlage
Status: öffentlich
Nummer: III/2022/318

Datum: 10.11.2022
Aktenzeichen:
Einreicher: Bürgermeister
Federführendes Amt: Amt für Finanzen und Ordnungsangelegenheiten

Gremium	Termin	Genehmigung	Stimmverh.	J	N	E
Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss	29.08.2022					
Ausschuss für Finanzen und Ordnungsangelegenheiten	30.08.2022					
Hauptausschuss	13.09.2022					
Stadtrat	20.09.2022					
Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss	28.11.2022					
Ausschuss für Finanzen und Ordnungsangelegenheiten	29.11.2022					
Hauptausschuss	06.12.2022					
Stadtrat	13.12.2022					

Betreff

Vertragsangelegenheit Garagen

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschließt allen Nutzern (Eigentü-
mer) von Garagen auf den Garagenhöfen und Grundstücken der Hansestadt Oster-
burg (Altmark) einschließlich aller Ortsteile die Möglichkeit einzuräumen, bis zum
31.12.2022 den bestehenden Bodennutzungsvertrag mit der Stadt ohne Einhaltung
einer Kündigungsfrist mittels Übertragungsvertrag aufzulösen und ab 01.01.2023 in
ein Mietverhältnis über eine Garage zu wechseln.
2. Der Stadtrat beschließt die Kündigung der noch bestehenden Bodennutzungsverträge
an den Garagen Nr. 1 bis 163 im Garagenkomplex III in der Karl-Marx-Straße zum
31.12.2022 für die Baufeldfreimachung zur geplanten Errichtung eines Handelsmark-
tes auf einer Teilfläche von ca. 6.600 m² des Flurstückes 275 der Flur 13, Gemarkung
Osterburg, gemäß dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes.
In diesem Zusammenhang beschließt der Stadtrat, den Garagennutzern (Eigentümer
der Garagen) im Bereich der Garagen Nr. 1 bis 163 im Garagenkomplex III, die bis
zur Stadtratssitzung am 20.09.2022 ihren Bodennutzungsvertrag selbst gekündigt
und zukünftig weiter in Osterburg ihren Hauptwohnsitz haben sowie ihre Garage im
Bereich Nr. 1 bis 163 im GH III noch bis zum 31.12.2023 weiter oder eine
Stadtgarage an anderer Stelle im Stadtgebiet mieten möchten, für einen befristeten
Zeitraum von maximal 5 Jahren, ab 01.01.2023, die Möglichkeit einer 50 % igen
Reduzierung der durch den Stadtrat festgesetzten Miete einzuräumen.

.....
Bürgermeister

Problembeschreibung/Begründung/Rechtsgrundlage:

Aufgrund des Auslaufens von Übergangsregelungen im Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG), sowie im Zusammenhang mit der beabsichtigten Übertragung eines Teilstückes aus dem Garagenkomplex III an einen Investor, ist die weitere Verfahrensweise zum Umgang mit den alten Bodennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten zu regeln.

Zu 1.

Endet ein altes DDR-Nutzungsverhältnis, hat nach §12 Abs. 4 und §15 SchuldRAnpG der Nutzer das Recht – jedoch nicht die Pflicht - zur Wegnahme der Garage, da diese bis zur Beendigung des Vertrages in seinem Eigentum steht. Belässt der Nutzer die Garage auf dem Grundstück, wird diese nach § 11 SchuldRAnpG wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Diese Regelung gilt noch bis zum 31.12.2022. Ab 01.01.2023 gilt ausschließlich das BGB und der Nutzer ist mit Beendigung des Nutzungsvertrages nach § 546 Abs. 1 BGB zur Wegnahme der Garage verpflichtet und muss das Grundstück beräumt an den Grundstückseigentümer zurück geben.

Da aber die einzelnen Garagen in einem Trakt mit anderen Garagen zu einer zusammenhängenden Baulichkeit errichtet wurden, kann nur die zusammenhängende Fläche, auf dem der jeweilige Garagentrakt errichtet wurde oder Teile der Grundstücksfläche zwischen bzw. bis zu den Brandmauern des Traktes, zurückgenommen werden, wenn die Baulichkeit insgesamt oder in den Teilen, vom Grundstück entfernt wurde. Es müssen sich also alle Nutzer des Traktes/Abschnittes einig sein – so wie sie es bereits bei der Errichtung der Garagen gemacht haben – und den Trakt/Abschnitt abreißen, sonst kann die Kündigung eines einzelnen Nutzers nicht bis zur vollständigen Übernahme vollzogen werden. Erst nach Beseitigung der Baulichkeit kann die Stadt den Vertrag enden lassen.

Weiterhin bestimmt § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG, dass der Nutzer für den Rechtsverlust an seiner Garage bei Eigentumsverlust entschädigt werden soll. Nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG, ist eine Entschädigung aber nur zu zahlen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch die Garage im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Dieser Entschädigungsanspruch entsteht mit der Rückgabe und verjährt in drei Jahren. Nur durch ein Verkehrswertgutachten kann eine Entschädigungshöhe ermittelt werden, insofern diese überhaupt entsteht.

Inwieweit außerdem der betroffene Nutzer tatsächlich mit seinem Vertrag noch nach den Regeln aus dem SchuldRAnpG zu behandeln ist, muss im Einzelfall geklärt werden, da bereits nach dem 03.10.1990 viele neue Verträge mit Garagenutzern abgeschlossen wurden.

Um den Nutzern oder dessen Erben noch die Gelegenheit zu geben, keinen Abriss ihrer Garagen vornehmen zu müssen, wird vorgeschlagen, allen Nutzern noch bis zum 31.12.2022 die Gelegenheit zu geben, selbst den bestehenden Nutzungsvertrag zu kündigen und einen neuen Mietvertrag mit der Stadt über ihre Garage abzuschließen.

Die Garage befindet sich dann im Eigentum der Stadt und der Mietvertrag kann ohne Folgekosten für den Nutzer jederzeit von ihm gekündigt werden. Die Abrisskosten bei Rückbau von Garagentrakten gehen vollumfänglich dann zu Lasten der Stadt.

Mit der Umwandlung des Bodennutzungsvertrages in einen Mietvertrag entfallen zukünftig die 60,00 € Nutzungsentgelt und die 10,00 € Grundsteuern pro Jahr für die Garage für jeden Nutzer. Dafür zahlt der Nutzer dann die bisher vom Stadtrat beschlossenen 20,00 € Miete pro Monat (insg. 240,00 € pro Jahr). Mit der Miete entfallen für den Nutzer die Instandhaltungskosten für die Garage wie Dach- bzw. Dachrinnenreparatur und es entstehen für den Mieter keine Abrisskosten bei der Beendigung des Mietvertrages nach dem 31.12.2022.

Die monatlichen Mieten sind höher als das bisher gezahlte Entgelt, aber die Stadt hat auch den erhöhten Aufwand, z.B. für die Unterhaltung der einzelnen Garagen für eine Dach- oder Torreparatur oder die Erneuerung, die gesamte Regenentwässerung etc. den zukünftigen Abriss von Teilen des Garagenhofes einschl. der damit verbundenen Asbestentsorgung zu tragen. Bereits heute beteiligen sich die Nutzer nicht mehr an den Unterhaltungskosten bzw. der Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen, zu welchen Sie laut den Nutzungsverträgen verpflichtet sind und überlassen diese Aufgabe gerne der Stadt.

Durch den Ablauf der Einzelfristen im SchuldRAnpG enden 33 Jahre nach der Wiedervereinigung zum 31.12.2022 weitere Übergangsregelungen nach dem Einigungsvertrag.

Zu 2.

Mit dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat die Stadt ihre städtebauliche Entwicklung nun auf den Weg gebracht und auf dem Gebiet des heutigen Garagenkomplexes III in der Karl-Marx-Straße, Flurstück 275 der Flur 13, Gemarkung Osterburg, eine Sonderfläche Handel ausgewiesen.

Mit Antrag vom 09.02.2017 stellte bereits das Gewerbeprojektmanagement e.K., Herr Mispelbaum, den Antrag auf Kauf einer Teilfläche aus dem Gebiet des Garagenkomplexes III zur Errichtung eines ALDI-Marktes, aktualisierte sein Angebot in Verbindung mit der Abgabe der Stellungnahme zum Entwurf des FNP nochmals mit Schreiben vom 21.09.2019.

Grundlage für die Umsetzung der Eigentumsübertragung an den Kaufinteressenten ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse an den Garagen auf diesem Grundstück. Der Investor ist bereit, die Garagen auf eigene Kosten abzureißen, sodass den ehemaligen Nutzern keine weiteren Kosten zur Beseitigung der Garagen auf der beantragten Teilfläche entstehen. Voraussetzung dafür ist jedoch die Übertragung eines mietfreien Grundstückes.

Die Nutzer und Mieter in diesem Bereich wurden in einer Informationsveranstaltung bereits am 22.11.2021 über eine mögliche Verfahrensweise und das Vorhaben informiert, sodass eine Kündigung zum Jahresende 2022 keinen Nutzer unvorbereitet treffen würde.

Tendenziell kündigen immer mehr Nutzer in diesem Bereich ihre Bodennutzungsverträge. Einige haben bereits einen Antrag auf eine Ersatzgarage gestellt, einige andere geben die Nutzung an der Garage auf, da sie z.B. nicht mehr in Osterburg wohnen oder die Erben der bisherigen Nutzer keine Verwendung mehr für die Garage haben. Mit Schreiben vom 18.07.2022 wurden 72 Nutzer der Garagen 1 – 163 angeschrieben, von denen bisher keine Information über Ihre Garage vorlag. Auf Grund des Schreibens erfolgten weitere Kündigungen und Übergaben von Garagen an die Stadt. Zum Jahresende 2022 werden per 09.08.2022 116 Garagen an die Stadt in Eigentum übergeben worden sein.

Bis zum 30.09.2022 werden voraussichtlich noch weitere Nutzer ihren Bodennutzungsvertrag mit der Stadt von sich aus kündigen, da ihnen der Fristablauf der Gesetzeslage zur alleinigen Übernahme des Abrisses aus der Informationsveranstaltung bekannt ist. Knapp einem Drittel der Garagennutzer im betroffenen Bereich müsste das Nutzungsverhältnis noch gekündigt werden.

Es ist beabsichtigt, den Nutzern der Garagen Nr. 1 bis 163, die von sich aus den Bodennutzungsvertrag bis zum 31.12.2022 beendet haben oder noch bis zum 20.09.2022 beenden werden und die Garage aufgeben, aber trotzdem weiterhin eine Garage benötigen und auch in Osterburg wohnen, für den Entzug der Garagen wegen der ALDI-Bebauung die zukünftige Miete für einen befristeten Zeitraum von maximal 5 Jahren auf 50 % der monatlichen Miete zu reduzieren. Die Reduzierung soll auch den Nutzern zu Gute kommen, die ihre Garage aufgeben, langfristig keine neue Garage benötigen, aber ihre alte noch bis zum 31.12.2023 mieten möchten.

Allen Nutzern, die das Informationsschreiben erhalten haben und bis zur Stadtratssitzung am 20.09.2022 Ihre Garage nicht aufgegeben bzw. den Nutzungsvertrag gekündigt haben, muss bis 30.09. der Garagennutzungsvertrag nun zum 31.12.2022 gekündigt werden. Die Regelungen zur begünstigten Miete gilt nur für Nutzer, die bis zum 20.09. Ihren Nutzungsvertrag gekündigt haben und eine Garage anmieten möchten.

Diese Regelung gilt auch für Garagenmietverträge von ehemaligen Garagennutzern im GH III der Garagen Nr. 1 – 163 mit der Stadt, die Ihren Nutzungsvertrag auf Grund der Informationsveranstaltung am 22.11.2021 gekündigt und eine Garage angemietet haben ab dem 01.01.2023 ebenfalls für 5 Jahre.

Nach Abstimmung mit dem Investor beginnen die Bauaktivitäten nicht im Jahre 2023. Daher besteht noch bis zum 31.12.2023 die Möglichkeit der Anmietung der Garagen im Bereich der Garagen Nr. 1-163. Es ist vorgesehen, dass befristete Mietverträge für interessierte Einwohner von Osterburg zur Garagennutzung abgeschlossen werden. Die Erträge aus dieser Vermietung sollen noch der Stadt zugutekommen, auch wenn der Investor inzwischen Besitzer der Teilfläche aus dem Garagenkomplex geworden sein sollte.

Den Ortschaftsräten Osterburg, Flessau, Königsmark und Krevese wurde die Beschlussfassung wegen der Anhörungspflicht nach § 16 Hauptsatzung zur Entscheidung vorgelegt.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Anlagen:

Lageplan ALDI-Fläche

Finanzielle Auswirkung:

Zu 1:

Einnahmen (KST: 11106.001-4411000) aktuell:

- aus Nutzungsentgelt: ca. 25.000 €/Jahr

- aus Miete: 19.200 €/Jahr

Einnahmen zukünftig: Wenn alle Garagen (in Osterburg verbleiben noch 589 Garagen, auf den Dörfern 52) vermietet werden können, könnten insgesamt Mieteinnahmen von maximal 153.840 € jährlich erzielt werden.

Zu 2:

Maximale zusätzliche Mieteinnahmen (KST: 11106.001-4411000) aus der Vermietung der Garagen Nr. 1-163 für das HHJ 2023 bei befristeter Vermietung aller 163 Garagen in Höhe von 19.500 €

→ Folge aufgrund städtebaulicher Entwicklung nach dem FNP

Unterschrift Amtsleiter

Mitzeichnung Kämmerer