

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 104/FB2/2016/1



| Beratungsfolge                           | Termin     | Behandlung       |
|--|------------|------------------|
| Stadtausschuss                           | 19.09.2016 | nicht öffentlich |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg | 10.10.2016 | öffentlich       |

|             |  |
|-------------|--|
| Einreicher: | Oberbürgermeister, Herr Scheler  |
| Betreff:    | Erhöhung der Mieten städtischer Garagen und Erhöhung der Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt folgende Veränderungen an Vertragsinhalten, der Mieten eigener Garagen und die Erhöhung der Nutzungsentgelte für Garagengrundstücksanteile ab 2017:

1. Die Nutzungsentgelte für Grundstücksanteile der Stadt Eilenburg, welche mit einer privaten Garage bebaut sind, werden auf 120 € pro Jahr (10 €/mtl.) angehoben.
2. Die Miete für städtische Garagen werden angehoben auf monatlich:
  - 25 € im Garagenkomplex „Fischeraue“,
  - 30 € im Garagenkomplex „Brauereiplatz“,
  - 35 € in den Garagenkomplexen „Am Bärenbruch“, „Am Fahrweg“, „Hermann-Michaelis-Straße“, „Hartmannstraße“, „Hochhausstraße“, „Lossastraße“, „Ostbahnhofstraße“, „Uferstraße“ und „Witrowweg“,
  - 40 € in den Garagenkomplexen „Eckartstraße“, „Georgenstraße“, „Goethestraße“, „Möbiusstraße“, „Kellerstraße“, „Kreuzweg/Große Mauerstraße“, „Leipziger Straße/Bernhardistraße“ und „Straße der Jugend“.
3. Für die Unterhaltung der Garagenstandorte werden jährlich 10.000 € in den Haushalt eingestellt und verwendet.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, abweichend von Punkt 2., zeitlich begrenzte Mietnachteile für bis zu maximal 2 Jahre für Mieter zu vereinbaren, welche Instandsetzungen auf eigene Kosten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit der Garage vornehmen wollen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Nutzern von Grundstücksanteilen der Stadt

Eilenburg nach Punkt 1. bei Aufgabe der Nutzung und Kündigung des Nutzungsvertrages die Kosten für die Wiederherstellung der Grundstücke (Abbruch der Garagen) zu erlassen.

6. Die Verwaltung wird ermächtigt, Nutzern von Grundstücksanteilen der Stadt Eilenburg nach Punkt 1. bei Aufgabe der Nutzung und Kündigung des Nutzungsvertrages eine Verkürzung der Kündigungsfrist (3 Monate zum Monatsende) bis zum Ende des Monats, der auf den Übergabetermin folgt, zu gewähren.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Stadtverwaltung verwaltet derzeit 184 Garagen selbst und für 1.152 Garagen nur die Grundstücksflächen. 441 Garagen sind aus planerischer Sicht und wegen ihres Zustandes nicht genutzt, der Großteil davon im Garagenkomplex „Fischeraue“. Die noch nicht abgebrochenen Garagen im ehemaligen Garagenkomplex „Jacobsplatz“ zählen bereits nicht mehr dazu. Die Zahlen beruhen auf dem Stand vom August 2016.

Im Einigungsvertrag wurde vereinbart, dass die Eigentümer baulicher Anlagen auf fremden Grundstücken geschützt werden sollen. Das daraufhin beschlossene Schuldrechtsanpassungsgesetz regelte diese Vertragsverhältnisse. Bereits dieses Gesetz hatte jedoch erhebliche Lücken in Bezug auf weitere Rechtsfolgen wie Verkäufe, Erbfälle und Untervermietungen. Im Sinne des Schutzgedanken des Gesetzes wurden durch die Verwaltung diese Fallkonstellationen in der Vergangenheit immer im Sinne der Alteigentümer und deren Nachfolger gelöst, indem Nutzungsverträge mit den Neueigentümern bzw. Nachfolgern abgeschlossen wurden. Diese Nutzungsverträge haben jedoch keine zivilrechtliche Grundlage, sind jedoch für beide Seiten von Vorteil. Die rechtlich möglichen Alternativen wären Kündigung der Verträge und Wiedervermietung (wird als Enteignung empfunden) oder Grundstücksteilungsverträge zur Bildung von Eigentümergemeinschaften (viel zu teuer, wegen Vermessungs-, Notarkosten, zzgl. Grunderwerbssteuer) gewesen. Daher ist die bisherige Handhabung aus Sicht der Verwaltung und der Eigentümer und deren Rechtsnachfolger sinnvoll. Mit Ablauf des 2. Oktober 2015 (25 Jahre) lief das Schuldrechtsanpassungsgesetz ersatzlos aus. Das heißt, dass alle Nutzungsverträge für die Grundstücke mit „Eigentumsgaragen“ keine zivilrechtliche Grundlage mehr haben. Die Verwaltung empfiehlt jedoch die Weiterführung der Vertragsschlüsse in der bisherigen Form im Sinne aller Beteiligten.

Die nun vorliegende Beschlussvorlage dient zum einen der Marktanpassung der Nutzungsentgelte und zum anderen der daraus folgenden Regulierungen bei den Eigentumsverhältnissen (Überlegung der Alteigentümer, ungenutzte Garagen abzugeben). Der Bedarf an Garagen und Lagerräumen in Eilenburg ist derzeit sehr hoch und seit etwa zwei Jahren stark steigend.

Auch andere Garageneigentümer haben in letzter Zeit ihre Garagenmieten angepasst. Natürlich sind Lage, Größe, Zustand und Ausstattung (z. Bsp. mit Stromanschlüssen) maßgeblich für die Miethöhe. Sie liegt derzeit bei anderen Vermietern zwischen 30 € und 50 € im Monat. Natürlich gibt es Ausnahmen nach unten oder oben. Mit dem Vorschlag der Mieterhöhungen für die eigenen Garagen würde eine Anpassung der bestehenden Verträge an die allgemeine Marktentwicklung erfolgen.

Bei Nutzungsverträgen für die Grundstücksnutzung gibt es durch den Wegfall des Schuldrechtsanpassungsgesetzes faktisch keine Unterschiede mehr. Die letzte Anpassung erfolgte 1995 auf damals 120 DM (61,36 €). Auch hier scheint eine Anhebung mehr als geboten.

Der Stadtausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2016 Punkt 3 neu aufgenommen, um die Unterhaltung der Garagenstandorte sicherzustellen und zu verbessern.

|                          |  |                               |
|--------------------------|--|-------------------------------|
| finanzielle Auswirkungen | ja <input checked="" type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|--|-------------------------------|

Mehreinnahmen ca. 88.000 € pro Jahr

| Gremium                                  | Abstimmungsergebnis                          |
|--|--|
| Stadtausschuss                           | Ja 6    Nein 1    Enthaltung 0    Befangen 0 |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg |  |