



Tagesordnungspunkt

Öffentlich

Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr.....

**Beratung und Beschlussfassung im**

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Ortschaftsrat
- Stadtrat

**Betreff:** Beschlussfassung zur Verfahrensweise mit Garagen auf städtischen Grundstücken

**Vorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 04.04.2023 den Verkauf von Garagen im Eigentum Dritter auf städtischen Grundstücken nicht mehr zuzustimmen. Die bestehenden Pacht- und Mietverträge können jederzeit einvernehmlich bzw. vertragskonform beendet werden. Der Grundstückseigentümer behält sich das Recht vor, Verträge in begründeten Fällen außerordentlich zu kündigen. Der Pachtzins wird ab dem 01.01.2024 auf EUR 100,00/ Jahr/ Garagenstellfläche und die Miete auf EUR 25,00/ Monat/ Garage festgesetzt.

Kurort Oberwiesenthal, 22.03.2023

gez. Benedict  
Bürgermeister

**Beschlossen am .....im**

**Abstimmungsergebnis:**

- |  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss          | Ja-Stimmen        | ..... |
| <input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss         | Nein-Stimmen      | ..... |
| <input type="checkbox"/> Tourismus- und Sportausschuss | Stimmenthaltungen | ..... |
| <input type="checkbox"/> Ortschaftsrat                 |                   |       |
| <input type="checkbox"/> Stadtrat                      |                   |       |

**Sachverhalt:**

Der Vorschlag der Verwaltung wurde in der nicht öffentlichen Verwaltungsausschuss-Sitzung am 21.03.2023 vorberaten und zur Beschlussfassung durch den Stadtrat empfohlen.

Auf städtischem Grund und Boden befinden sich insgesamt 604 Garagenstellplätze und 1 Carport:

Standort	Anzahl Garagenstellflächen	Garagen im Eigentum Dritter	Garagen im Eigentum Stadt	Garagen im Eigentum Stadt - davon Anzahl Mietgaragen	Garagen im Eigentum Stadt - Nutzungsart
Sparingberg	358	336	22	17	2 Garagen Bauhof; 1 Garage FFW UW; 1 Garage K3; 1 Garage frei;
KS/ZS/B 95	86	86			
B 95/Siedlung	101	101			
Totenhalle	11	10	1		1 Garage Stadt - Skoda
HUW, B 95	18	18			
HUW, Krummer Weg	8 + 1 Carport	8+1			
ehem. Jugendklub	13	6	7		7 Garagen Bauhof
Büttnerweg	1	1			
Flst. 41/3 UW	1	1			
Rotes Vorwerk	6	3	3	3	
Summen	604 + 1 Carport				

Auf dem Gebiet der neuen Bundesländer errichteten Bürger vor dem 03.10.1990 Garagen auf fremden Grundstücken. Gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Baulichkeit, wie z. B. eine Garage, kraft Gesetzes wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, so dass der Grundstückseigentümer an ihr auch dann Eigentum erwirbt, wenn er sie nicht selbst errichtet hat. Vor dem 03.10.1990 wurden Nutzungsverträge für die Errichtung von Garagen nach dem Zivilgesetzbuch abgeschlossen, mit der die Garagen wie eine bewegliche Sache im Rechtsverkehr behandelt wurden. Mit dem 03.10.1990 musste eine Regelung geschaffen werden, dass zukünftig wieder eine einheitliche eigentumsrechtliche Behandlung dieser Garage herbeigeführt wird. Dazu trat 1995 das Schuldrechtsanpassungsgesetz in Kraft. Das SchuldRAnpG diente dem Schutz des Nutzers. Bis zum 31.12.1999 war eine ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer gänzlich ausgeschlossen. Seit dem 01.01.2007 ist die sogenannte Investitionsschutzfrist ausgelaufen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Garagen, die in den 70er und 80er Jahren gebaut wurden, im Jahr 2007 wirtschaftlich abgeschrieben bzw. abgenutzt sind, dass sie keinem besonderen Schutzbedürfnis mehr unterliegen. Seit diesem Zeitpunkt konnte der Grundstückseigentümer bei einer Kündigung verlangen, dass der Nutzer/ Garageneigentümer die hälftigen Abbruchkosten trägt. Die Verwaltung hat mehrere Überlassungsvereinbarungen mit anteiliger Kostenübernahme abgeschlossen. Es kam jedoch zu keinem Abriss, weil es sich um keine Einzelstandorte, sondern um Reihengaragen handelte. Der Grundstückseigentümer war immer indirekt gezwungen, die übernommenen Garagen instand zu setzen, um den Bestand der angrenzenden Garagen nicht zu gefährden.

Das Eigentum an Garagen geht nicht per Gesetz an den Grundstückseigentümer über, sondern nur bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses.

Die Verwaltung schlägt vor, zukünftig einem Verkauf von Garagen auf städtischen Grundstücken nicht mehr zuzustimmen. Mit Beendigung eines Pachtvertrages geht die Garage auf den Grundstückseigentümer über. Bei Tod des Nutzers geht der bestehende Vertrag auf die Erben über. Die Pachtgebühr und die Miete für Garagen auf städtischen Grundstücken werden ab dem 01.01.2024 auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte bzw. des Grundstücksmarktberichtes

des Freistaates Sachsen 2022 neu festgesetzt. Die Pacht beträgt 100,00 EUR/ Jahr/ Garagenstellfläche und die Miete 25,00/ Monat/ Garage.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Einnahmen: ca. 18.700 EUR/ Jahr Mehreinnahmen**

**Gesamtkosten:**

**Keine haushaltmäßige Berührung**

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

gez. Görlach  
Kämmerin