



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

## Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **009-1/2023/60**  
Status: **öffentlich**  
Einreicher: **Bauamt/**  
Datum: **16.02.2023**

**Gegenstand:** Neue Verfahrensweise bei Garagen auf städtischen Grund und Boden

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
<b>Ortschaftsrat Wildbach</b>	<b>24.01.2023</b>	<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür: 6	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>08.02.2023</b>	<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür: 10	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
<b>Ortschaftsrat Aue</b>	<b>13.02.2023</b>	<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür: 5	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
<b>Ortschaftsrat Alberoda</b>		<b>öffentlich</b>
Abstimmung: dafür: 8	dagegen: 0	Enthaltungen: 0
<b>Stadtrat</b>	<b>28.02.2023</b>	<b>öffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

### Beschlussvorschlag:

1. Bisher abgeschlossene Garagenverträge bleiben weiterhin bestehen und werden nicht aufgekündigt.
2. Bei Neuabschluss von Garagenverträgen wird ein jährlicher Mietzins von 150,00 € zuzüglich Umsatzsteuer (nach § 2b UStG ab 2025) vereinbart.  
Der Mieter ist verpflichtet alle anfallenden öffentlichen Lasten, alle Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die Verkehrssicherungspflicht und anfallende Betriebskosten selbst zu übernehmen.  
Gleichzeitig wird eine Wertsicherungsklausel mit einer Anpassung des Mietzinses entsprechend des Verbraucherpreisindex für Deutschland vereinbart, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % nach oben verändert

### rechtliche Grundlagen:

BGB, Schuldrechtsanpassungsgesetz, Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema

### Sachverhalt:

Nach DDR-Recht konnte Eigentum an einem Gebäude und das Eigentum an dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht, rechtlich auseinander fallen (§ 296 Abs. 1 ZGB-DDR), d.h. es war rechtlich möglich, dass Gebäudeeigentümer und Grundstückseigentümer unterschiedliche Personen sind. Nach der Wiedervereinigung gilt auch auf dem Gebiet der ehemaligen DDR bundesdeutsches Recht. Eine Trennung von Grundstück und aller damit fest verbundener Dinge wie Gebäude ist nicht mehr möglich. Vielmehr ist derjenige, der

Grundstückseigentümer ist, auch gleichzeitig Eigentümer des darauf befindlichen Gebäudes (§ 94 BGB).

Der Unterschied zwischen DDR-Recht und BRD-Recht führt zwangsläufig zum Nachteil für diejenigen, die zu DDR-Zeiten auf fremden Grund und Boden eine Garage gebaut haben.

Um diesen Nachteil abzufedern, wurde das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) geschaffen.

In § 11 des SchuldRAnpG wurde geregelt, dass das Eigentum an der vom Nutzer errichteten Baulichkeit mit Beendigung des Vertragsverhältnisse an den Grundstückseigentümer übergeht. Entsprechend den Grundsätzen des BGB gehören damit alle auf städtischen Grund und Boden befindlichen Garagen dem Grundstückseigentümer.

In den vergangenen Jahren wurden die Garagen weiter veräußert und mit dem Käufer wurden neue Verträge zur Nutzung des Grund und Bodens abgeschlossen.

Hiermit ein Überblick über die Garagen auf städtischen Grund und Boden:

#### **Aue:**

Garagenverträge abgeschlossen **vor dem 03.10.1990:**

- 64 Einzelverträge
- 13 Garagengemeinschaftsverträge mit 265 Garagen

Garagenverträge abgeschlossen **nach dem 03.10.1990:**

- 630 Einzelverträge
- 4 Verträge mit Garagengemeinschaften mit 259 Garagen

#### **Bad Schlema:**

Garagenverträge abgeschlossen **vor dem 03.10.1990:**

- 104 Einzelverträge

Garagenverträge abgeschlossen **nach dem 03.10.1990:**

- 412 Einzelverträge

Bisherige Praxis war der Verkauf der Garagen an einen potentiellen Kaufinteressent. Mit dem Käufer wurde ein Vertrag zur Nutzung des Grund und Bodens abgeschlossen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 29.11.2006 wurde in Aue für neuabgeschlossen Verträge ein Mietzins von 46,00 € und in Bad Schlema mit Beschluss vom 08.07.1996 ein jährlicher Mietzins von 41,00 € beschlossen.

In Aue ist in den Mietverträgen eine Wertsicherungsklausel enthalten, in dem bei einer Steigerung des Verbraucherpreisindex um 5% eine Erhöhung des Mietzinses erfolgt. Mit dieser Anpassung liegt derzeit der Mietzins in Aue zwischen 46,00 – 58,00 €/Jahr. In Bad Schlema bei 41,00 €.

Für Garagen auf städtischen Grund Boden gilt, dass diese Garagen nicht wirksam an jemand Anderen übertragen werden können. Es ist zwar praktisch möglich, über die betroffenen Garagen einen Kaufvertrag zu schließen, die daraus resultierende Verpflichtung des Verkäufers zur Übereignung ist jedoch für diesen nicht erfüllbar, weil nicht er, sondern der Grundstückseigentümer Eigentümer der Garage ist.

Die Garagennutzer, aber auch den Kaufinteressenten, ist zukünftig davon abzuraten über diese Garagen Kaufverträge zu schließen und diesbezügliche Geldzahlungen zu leisten.

Um der rechtlichen Grundlage gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung Nachfolgendes vor.

1. Die bereits bestehenden Garagenverträge bleiben weiterhin bestehen und werden nicht aufgekündigt. Dem Verkauf von Garagen wird nicht zugestimmt.
2. Mit Aufgabe der Garage wird ein neuer Garagenmietvertrag abgeschlossen. In diesem Garagenmietvertrag wird ein jährlicher Mietzins von 150,00 €/Jahr (errechnet aus dem derzeit ortsüblichen Mietzins für Grund und Boden und der Restnutzungsdauer der Baulichkeit) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Die Garagennutzer werden dafür verpflichtet alle öffentlichen Lasten zu tragen und alle Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet einen Stromanschluss zu Verfügung zu stellen sowie die

Stromkostenabrechnung vorzunehmen.

Gleichzeitig wird eine Wertsicherungsklausel mit einer Anpassung des Mietzinses entsprechend des Verbraucherpreisindex für Deutschland vereinbart, wenn sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % nach oben verändert (derzeit in den bestehenden Verträgen geregelt).

**finanzwirtsch. Stellungnahme:**

Es wird darauf verwiesen, dass mit Jahressteuergesetz 2022 der Startzeitpunkt nach § 2b UStG, sprich Einführung der Umsatzsteuer, bis zum Januar 2025 verschoben wurde. Insofern ist aktuell von einem jährlichen Mietzins von 150,- € auszugehen. Weitere Anmerkungen zu den inhaltlichen Ausführungen ergeben sich nicht.

Kohl  
Oberbürgermeister

Anlagen:  
Mietvertrag-Garagen ab 2023