

Gemeinde Groß Teetzleben

Vorlage	Vorlage-Nr:	39/GA/104/2013
federführend:	Datum:	25.04.2013
Bau-, Ordnungs- und Sozialamt	Verfasser:	Daniel, Gudrun
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Pacht- und Mietpreise für Garagen		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	08.05.2013	39 Gemeindevertretung Groß Teetzleben

1. Sach- und Rechtslage:

Nutzungsentgelterhöhung für die Garagengrundstücke

Ziel des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ist es, die Rechtsangleichung im Wege des Interessenausgleiches zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer zu erreichen. Der Nutzer hat einen befristeten und abgestuften Kündigungsschutz, der Grundstückseigentümer hat einen Nutzungsentgeltanspruch, gemäß den Regeln der Nutzungsentgeltverordnung. Die endgültige Rechtsbereinigung erfolgt erst bei Vertragsbeendigung dadurch, dass gemäß §11 Schuldrechtsanpassungsgesetz ein gesetzlicher Eigentumsübergang der vom Nutzer errichteten Baulichkeiten auf den Grundstückseigentümer stattfindet und damit die Baulichkeiten BGB-konform wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden.

Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Nutzer verpflichtet, das Grundstück sofort an den Eigentümer zurückzugeben. Dazu gehören nicht nur die Übergabe sämtlicher Schlüssel für das Grundstück sondern auch für die aufstehenden Baulichkeiten, die sich nunmehr durch §11 Ab. 1 SchuldRAnpG im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden.

In der Regel wurden vor 1990 Garagen auf Grundstücken gebaut, die nicht immer Eigentum der Garagenbesitzer waren. Davon ausgehend ist der Garagenbesitzer dem Grundstückseigentümer eine Pacht schuldig. Wenn der Garagenbesitzer die Garage nicht mehr nutzen möchte, wird der Nutzungsvertrag beendet, die Garage wird Eigentum des Grundstückseigentümers. Bei gemeindeeigenen Grundstücken werden die Garagen Eigentum der Gemeinde. Ab sofort wird die Gemeinde dann einen Mietvertrag mit dem neuen Nutzer abschließen.

Die Nutzungsentgeltverordnung vom 22.07.1993, neu gefasst am 24. Juni 2002 (BGBl I Seite 2562), bildet den Rahmen und die gesetzliche Grundlage für die Anpassung des Nutzungsentgeltes. Diese VO regelt eine Erhöhung der Entgelte. Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke sind ab dem 1. November 1993 nach der Anzahl der Stellplätze zu bemessen.

Der Gemeinde wird empfohlen nach dieser Verordnung die Nutzungsentgelte zu erhöhen und den Nutzern das Erhöhungsverlangen zu erklären und zu begründen.

In den Gemeinden Wildberg, Breesen, Wolde und der Stadt Altentreptow werden 60,- € je Garagenstellplatz pro Jahr an Pacht erhoben.

Bei Mietgaragen beträgt die Miete je Garage pro Monat:

- in der Stadt Altentreptow 26,- €
- in den Dörfern 15,-€

Diese Beträge werden als ortsüblich angenommen und sollten mit den Bürgern in Form eines Pacht- bzw. Mietvertrages vereinbart werden.

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt ein Nutzungsentgelt in Höhe von 60,- € je Garagenstellplatz pro Jahr für Pachtflächen, die mit einer Garage der Nutzer bebaut ist, zu erheben.

Der Mietzins für Garagen der Gemeinde beträgt 15,-€ pro Monat.

Bestehende Verträge sind anzupassen.

Anlage/n:

keine