

Beschlussvorlage zu TOP 6

22. Ratssitzung des Stadtrates Wildenfels am 28.04.2026

Einbringer der Vorlage:	* Bürgermeister
abgestimmt mit:	* Stadtrat * Liegenschaften
Gegenstand der Vorlage:	* Neuregelung der Garagennutzungsverhältnisse auf kommunalen Grundstücken
Gesetzliche Grundlage:	* SächsGemO

Beschlussvorlage:

Der Stadtrat der Stadt Wildenfels beschließt:

1. Die bestehenden Nutzungsverhältnisse für Garagen auf kommunalen Grundstücken werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage überprüft und in rechtsichere Mietverhältnisse überführt.
2. Die Stadt erhebt künftig eine ortsübliche monatliche Miete in Höhe von 35,00 € je Garage welche ab dem 01.01.2027 in Kraft tritt.
3. In der Miete enthalten sind:
 - o die Grundsteuer (anteilig),
 - o die gesetzliche Umsatzsteuer, soweit diese anfällt.
4. Bestehende Verträge werden fristgerecht gekündigt. Jedem Mieter und jeder Mieterin werden neue Verträge angeboten.
5. Bei Aufgabe der Garage werden Übergabetermine durch die Stadt vereinbart.

Begründung:

Die historisch gewachsenen Vertragsverhältnisse aus DDR-Zeiten entsprechen nicht mehr der aktuellen Rechtslage. Insbesondere die ursprünglich zulässige Trennung von Gebäude- und Grundeigentum ist im heutigen Rechtssystem nicht vorgesehen.

Nach Auslaufen der Übergangsregelungen besteht für die Kommune die Notwendigkeit und Möglichkeit, die Nutzung neu zu regeln. Die Anpassung an eine ortsübliche Miete dient der Gleichbehandlung aller Nutzer sowie einer wirtschaftlich tragfähigen Bewirtschaftung kommunaler Flächen.

Die festgelegte Miethöhe von 35,00 € pro Monat orientiert sich an regional üblichen Preisen und berücksichtigt zugleich soziale Verträglichkeit.

Ausgangslage - Hintergrund

Ein erheblicher Teil der kommunalen Garagenstandorte beruht auf Nutzungsverhältnissen aus der Zeit der DDR. In dieser Zeit war es rechtlich zulässig, dass Bürger Garagen auf fremdem, meist staatlichem oder kommunalem Grund errichteten, wobei das Eigentum an Gebäude und Grundstück getrennt war.

Mit der deutschen Wiedervereinigung wurde dieses System in das bundesdeutsche Recht überführt. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind bauliche Anlagen grundsätzlich Bestandteil des Grundstücks. Zur Vermeidung unbilliger Härten wurde daher das Schuldrechtsanpassungsgesetz geschaffen, welches bestehende DDR-Nutzungsverträge übergangsweise fortgelten ließ und Regelungen zu Kündigung und Entschädigung traf.

Diese Übergangsregelungen sind jedoch inzwischen weitgehend ausgelaufen. Damit unterliegen die Garagenflächen heute grundsätzlich den allgemeinen zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kommunen sind daher berechtigt, die Nutzung neu zu ordnen und marktgerechte Entgelte festzulegen.

Zielsetzung

Ziel ist die rechtssichere, transparente und wirtschaftlich angemessene Neuordnung der Garagenmietverhältnisse unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage.

.....

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadträte:	14
Davon anwesend:	
Davon stimmberechtigt:	
Davon stimmberechtigt einschließlich Bürgermeister:	
Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Stimmenthaltungen:	

Aufgrund des § 20 SächsGemO war kein Mitglied des Stadtrates von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.