

# Sitzungs-Beschluss-Vorlage

Beschlussfassung im Stadtrat		am	29.08.2023
<b>Beschluss-Nr.</b>		Anzahl der Mitglieder:	17
öffentlich	X	davon anwesend:	Ja-Stimmen:
nicht öffentlich		davon befangen:	Nein-Stimmen:
			Stimmenthaltungen:

---

**1. Bezeichnung der Vorlage:** Verkauf des kommunalen Grund und Bodens, auf dem sich private Garagen befinden

**2. Gesetzliche Grundlagen:** § 90 SächsGemO – Veräußerung von Vermögen  
§ 4 Hauptsatzung der Stadt Stolpen  
VwV kommunale Grundstücksveräußerung

**3. Beschluss:** Der Stadtrat beschließt den Verkauf des Grund und Bodens, auf dem sich ca. 15 einzelstehende und privat genutzte Garagen in den Ortsteilen befinden.

**4. Begründung:**

Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände veräußern, wenn sie diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Zur Höhe des Verkaufspreises, Wertermittlung und Ausschreibung wurden die Hinweise der Verwaltungsvorschrift kommunale Grundstücksveräußerung beachtet.

Im Hinblick auf die Einführung der Umsatzsteuer für die Stadtverwaltung Stolpen sind Stellplätze für Fahrzeuge gemäß § 4 Nr. 12 UstG umsatzsteuerpflichtig. Für die Vermietung der stadteigenen Garagen wie z. B. die Stellflächen in der Großraumgarage an den Stadtscheunen wird bereits eine Miete mit entsprechender Umsatzsteuer gegenüber den Nutzern erhoben.

In Stolpen war es, wie auch in anderen Kommunen, üblich, den Bürgern auf Antrag Grund und Boden zu verpachten und zu gestatten, dass Garagen dort errichtet werden durften. Die Pächter zahlten dafür eine entsprechende Pacht, die gemäß Stadtratsbeschluss 163/2001 auf 62,00 € pro Garagenstellplatz festgelegt wurde.

Gemäß § 94 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Weiter wird im § 95 des BGB geregelt, dass zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht gehören, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Die Stadt Stolpen hat jedoch keinen Nutzen von den auf unseren Grundstücken errichteten Garagen. Die Garagen dienen ausschließlich den Pächtern als Lagerraum bzw. zum Abstellen ihrer

Fahrzeuge. Jeder Pächter wurde in den neu erstellten Verträgen verpflichtet, die Garage zum Ende des Pachtvertrages vom Grundstück auf seine Kosten zu entfernen. Die Garagen können somit gemäß § 95 des BGB als vorübergehender Bestandteil eines Grundstückes betrachtet werden, da diese vorübergehend, für die Zeit des Pachtvertrages, mit dem Grund und Boden des städtischen Grundstückes verbunden sind und nach Beendigung des Vertrages abgerissen werden müssen. Es gibt die Möglichkeit, dass die Stadt Stolpen von einer solchen Abrissverpflichtung Abstand nimmt und der Pächter die Garage auf dem Grund und Boden nach dem Ende des Pachtvertrages belässt. Dann wird die Stadt Stolpen Eigentümerin, da die Garage dann gemäß § 94 des BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstückes wird.

Da bisher die Garagen auf dem gepachteten Land der Stadt Stolpen immer lückenlos von einem Nutzer mit Hilfe von privat geschlossenen Kaufverträgen bzw. mit Hilfe eines dreiseitigen Vertrages auf den neuen Nutzer mit sämtlichen Rechten und Pflichten übertragen wurden, hat die Stadt Stolpen im Anschluss ausschließlich die Pachtverträge für den Grund und Boden an den jeweiligen Pächter angepasst und ggf. entsprechende Formulierungen in Bezug auf Kündigung, Haftung und Beräumung ergänzt. Dementsprechend ist nie eine Garage in das Eigentum der Stadt Stolpen übergegangen.

Es ist grundsätzlich davon abzuraten, dass die Stadt Stolpen einzelnstehende Garagen und Carports in Ihr Eigentum übernimmt und vermietet. Diese Gebäude müssten dann durch uns betreut und ggf. saniert werden. Auch der Anschluss des Stromes für ein solches Objekt stellt uns vor Herausforderungen. Die bereits über die privaten Hausanschlüsse realisierten Stromanschlüsse müssten zurückgebaut und neue Stromanschlüsse verlegt werden, um die Verkehrssicherheit herzustellen.

Die einzelnstehenden Garagen und Carports sollten jedem Pächter zum Kauf angeboten werden. Sollten dies die Pächter ablehnen, müssen die Pachtverträge/Pachtpreise im Hinblick auf die neu geltenden Bestimmungen des Grundsteuer- und Umsatzsteuergesetzes, in denen geregelt wird, dass der Grundstückseigentümer auch für Gebäude auf fremden Grund und Boden bzw. für vermietete Gebäude grundsteuerpflichtig ist und zusätzlich Umsatzsteuer abführen muss, angepasst werden.

Da die Garagen durch die Pächter selbst erbaut wurden, soll ausschließlich der Grund- und Boden unter der jeweiligen Garage mit einem um die Garage gleichmäßig umlaufenden Abstand von ca. 1 m auf Grün- und sonstigen Flächen verkauft werden. Der Kaufpreis wird in Anlehnung an den geltenden Bodenrichtwert ermittelt.

Für jeden einzelnen Verkauf wird dem Stadtrat der Stadt Stolpen erneut eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Von einer Ausschreibung der zum Verkauf stehenden Flächen unter den Garagen wird abgesehen, da diese bereits jahrelang an die „Garagenbesitzer“ verpachtet sind.

Hirdina  
Bürgermeister

Dienstsiegel