

Sitzungs-Beschluss-Vorlage

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

1. Bezeichnung der Vorlage: Verkauf des Grund und Bodens vom Garagenkomplex Kirschallee Stolpen

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 der Garagenkomplex Kirschallee in Stolpen (Flurstück: 1381/8, Gemarkung Stolpen) befindet.

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 stadt eigenen Garagen wie z. B. die Stellflächen in der Großraumgarage an den Stadtscheunen wird bereits eine Miete mit entsprechender Umsatzsteuer gegenüber den Nutzern erhoben.

Zu DDR Zeiten wurde der Garagenkomplex auf dem oben genannten Flurstück durch Bürger errichtet. Die Stadt Stolpen verpachtete dazu den Grund und Boden. Seither wurden die einzelnen Garagenanteile von den jeweiligen Pächtern an Nachpächter übergeben und die Stadt Stolpen passte die Pachtverträge entsprechend an. Die Pächter zahlten dafür eine entsprechende Pacht, die gemäß Stadtratsbeschluss 163/2001 auf 62,00 € pro Garagenstellplatz festgelegt wurde. Eine der Garagen befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Stolpen und wird vermietet.

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.

Da bisher die Garagenanteile 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 ein Garagenanteil, bis auf einer, in das Eigentum der Stadt Stolpen übergegangen. Die Garagenanteile können somit weiterhin als vorübergehende Bauten betrachtet werden.

Um den neu geltenden Bestimmungen des Grundsteuer- und Umsatzsteuergesetzes gerecht zu werden, 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, müssen neue Pacht-/Mietverträge entsprechend angepasst werden. Dies würde wiederum bedeuten, dass die Stadt Stolpen die einzelnen Garagenanteile in ihr Eigentum übernehmen müsste, um entsprechende Mietverträge abschließen zu können.

Es ist grundsätzlich davon abzuraten, dass die Stadt Stolpen die Garagen des Garagenkomplexes nach und nach in ihr Eigentum übernimmt. Die Garagen sind stark baufällig. Eine Sanierung steht nicht im Verhältnis zu den möglichen Mieteinnahmen. Ein Abriss wäre im Hinblick auf diesen Garagenkomplex wahrscheinlicher als eine Sanierung.

Vor einer öffentlichen Ausschreibung sollte der Garagenkomplex den jetzigen Mietern/Pächtern meistbietend zum Verkauf angeboten werden. Die jetzigen Verträge sollten vorerst bestehen bleiben.

Das Mindestgebot wird anhand des geltenden Bodenrichtwertes ermittelt. Ein entsprechendes Angebot zur Vermessung wird ebenfalls im Vorfeld eingeholt. Nach Kostenermittlung wird dem Stadtrat der Stadt Stolpen erneut ein Beschluss mit der Höhe des Mindestgebotes vorgelegt.

Hirdina
Bürgermeister

Dienstsiegel

Anlagen:
Lageplan