

# 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:** Rücknahme der Garagenkomplexe in Langenwolmsdorf auf kommunalen Grund und Boden in das Eigentum der Stadt Stolpen

**2. Gesetzliche Grundlagen:** Schuldrechtsanpassungsgesetz  
Umsatzsteuergesetz  
Grundsteuergesetz

**3. Beschluss:** Der Stadtrat beschließt die Übernahme der Garagen der Garagenkomplexe auf den Flurstücken 287/d und 338/b der Gemarkung Langenwolmsdorf in das Eigentum der Stadt Stolpen.

**4. Begründung:**

Im Hinblick auf die Einführung der Umsatzsteuer für die Stadtverwaltung Stolpen zum 01.01.2023 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 wurden die Garagenkomplexe auf den oben genannten Flurstücken durch Bürger errichtet. Die Stadt Stolpen verpachtete dazu den Grund und Boden. Seither wurden die einzelnen Garagenanteile vom jeweiligen Pächter 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.

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. 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 Grundstücks 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.

In Bezug auf die Garagenkomplexe ist es unverhältnismäßig, jede einzelne Garage vermessen zu lassen und an die einzelnen Pächter zu veräußern. 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. Die Stadt Stolpen beabsichtigt die einzelnen Teilgaragen der Komplexe zurückzunehmen, wenn ein Pächter mitteilt, dass die Pachtverträge beendet bzw. übergeben werden sollen. Nach der Übernahme durch die Stadt Stolpen werden dann entsprechende Mietverträge abgeschlossen. Diese werden so gestaltet wie auch die der bereits vermieteten Garagen in Stolpen. Die Mietpreise werden entsprechend des Stadtratsbeschlusses Nr. 74/2022 erhoben. Eine Kündigung bestehender Verträge ist vorerst nicht beabsichtigt.

Hirdina  
Bürgermeister

Dienstsiegel

Anlage:  
Lageplan