

Stadt Halle
Geschäftsbereich III Kultur und Sport
Fachbereich Immobilien (24)
Abteilung Liegenschaften
Kommunale Bewertungsstelle
Frau Goldfuß – 4186

Halle, den 01. April 2019

Gutachterliche Stellungnahme

zu den finanziellen Auswirkungen des Stadtratsbeschlusses vom 27. März 2019 zur Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale)
Vorlagen-Nr. VI/2018/04656

1. Wertermittlungszweck, Stichtag, betroffene Grundstücke

Wertermittlungszweck ist die Untersuchung der finanziellen Auswirkungen von Vertragsänderungen gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 27. März 2019 zur „Garagengrundstücksnutzung von Garagengemeinschaften in der Stadt Halle (Saale) - Vorlagen-Nr. VI/2018/04656“.

Für die kommunalen Garagengrundstücke, die vor dem 03.10.1990 im Beitrittsgebiet mit Privatgaragen bebaut wurden, bildet derzeit das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) die Vertragsgrundlage.

Der Bestand dieser Garagengrundstücke verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet von Halle (Saale). Er umfasst aktuell ca. 9.890 Privatgaragen auf 131 von insgesamt 180 Garagengrundstücken.

Der Stadtratsbeschluss betrifft 16 Garagenvereine an 17 Standorten in Halle-Neustadt. Die kommunalen Grundstücke sind mit insgesamt 5.755 Privatgaragen bebaut, für die am 31.12.2019 eine 30jährige Befristung ausläuft. Diese Garagengrundstücke umfassen eine Gesamtfläche von ca. 21 Hektar.

Laut Stadtratsbeschluss vom 27.03.2019 sollen auf Nachfrage neue befristete Verträge¹ für die die Garagennutzung angeboten werden.

Der Beschluss beinhaltet bewertungsrelevante Festlegungen zur Vertragsgestaltung, insbesondere zur Laufzeitbefristung (15 Jahre), zur Miethöhe², zur Mietanpassung und zu den Abbruchkosten nach Vertragsbeendigung.

¹ „Pacht“verträge gemäß Beschluss ist eine falsche Bezeichnung, richtig Mietverträge

² „Pacht“zins gemäß Beschluss ist falsch analog 1), richtig Miete/Mietzins

2. Auswirkungen, Wertermittlungsansätze, Kostenschätzung

2.1. Rechtliche Auswirkung der Vertragsänderungen/Neuabschluss

Der Neuabschluss bzw. die Änderung wesentlicher Elemente (Vertragsdauer, Kündigungsvoraussetzungen, Nutzungsentgelt) auf Basis des Stadtratsbeschlusses führen zur Beendigung der dem Anwendungsbereich und damit dem Schutz des Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Vertragsverhältnisse über die benannten Garagengrundstücke. Folgerichtig wird das Eigentum an den Baulichkeiten gemäß § 11 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz auf die Grundstückseigentümerin Stadt Halle (Saale) mit allen Rechten und Pflichten übergehen.

Die Garagennutzer verlieren ihr Eigentum an den Garagengebäuden.

2.2. Auswirkungen durch Festlegung zur Miethöhe und Mietanpassung

Die Festlegungen des Stadtratsbeschlusses zur Grundstücksrente und zur Mietfortschreibung führen aufgrund des Eigentumswechsels der Baulichkeiten zu Mehrkosten bei der Grundstücksbewirtschaftung, hier insbesondere der Grundstücksverwaltung und der Gebäudeinstandhaltung.

Gemäß dem Beschluss wird die Miete ab 01.01.2020 in der aktuell gültigen Höhe festgelegt. Somit kann für die baulichen Anlagen selbst keine kostendeckende Miete erhoben werden, um die erhöhten Bewirtschaftungskosten des nunmehr bebauten Mietgegenstandes zu kompensieren.

Folgerichtig liegen bereits die Bewirtschaftungskosten bei allen Garagengrundstücken über der aktuellen Grundstücksrente (Nutzungsentgelt). Es entsteht sofort bei allen Standorten ein jährliches Ertragsdefizit.

Die Forderung der Beschlussfassung die Miete erst an die „Lebenshaltungskosten“³ (Verbraucherpreisindex) anzupassen, nachdem dieser Index mindestens 10 Prozentpunkte gestiegen ist, führt zu einer Verzögerung der Mietanpassung und verstärkt das jährliche Defizit.

Die im Stadtratsbeschluss festgelegte Mietanpassungsklausel hat ihren Ursprung im Erbaurecht und ist für Grundstücksrentenverträge nicht ortsüblich. Für Grundstücksrentenverträge ist eine Mietanpassung an das ortsübliche Niveau regelmäßig über eine Staffelmiete oder eine fortlaufend aktualisierbare Indexrente üblich.

Die festgelegte Mietanpassung nach dem Verbraucherpreisindex mit Kappungsgrenze (ab 10% Erhöhung) wird voraussichtlich nur zweimal eine Anpassung ermöglichen. Die Bewirtschaftungskosten steigen davon ungeachtet kontinuierlich an.

Siehe dazu Datenbasis: Verbraucherpreisindex vom Statistischen Bundesamt

Im Zeitraum vom 1/1991 bis 2/2019 stieg der Verbrauchpreisindex (Basis 2015 = 100) von 64 auf 103,8 Prozent, dies entspricht einer jährlichen Steigerung von durchschnittlich 1,42 Prozent.

Diese Steigerung wird für weitere Berechnungen zur Indexierung der Bewirtschaftungskosten und der Miete berücksichtigt.

Prognostizierte Mietsteigerung: $10\% : 1,42\% = \sim 7$ Jahre

1. Mietsteigerung nach dem 8 Jahr (ab 2027)

$378.534,30 \text{ €/Jahr}^4 * 1,1 = 416.387,33 \text{ €} \sim 416.388 \text{ €}$

³ veraltete Bezeichnung - gemeint ist hier wahrscheinlich der Verbraucherpreisindex

⁴ Siehe Berechnungstabelle Anlage 1

2. Mietsteigerung nach dem 14 Jahr (ab 2034)
= 416.387,33 €/Jahr x 1,1 458.026,60 € ~ 458.027 €/Jahr

Bei Fortführung der Bestandsverträge nach Schuldrechtsanpassungsgesetz erfolgt die Mietanpassung nach § 6 Nutzungsentgeltverordnung maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Erhöhungsbegründung ist vergleichsweise aufwendig (durch Gutachten, Vergleichsmieten), deshalb ist nicht davon auszugehen, dass die Bestandsmieten für die Garagengrundstücke bei Fortführung der Verträge nach Schuldrechtsanpassungsgesetz schneller oder höher steigen als bei einem Vertragsabschluss gemäß dem Stadtratsbeschluss.

Indexierte Nettomiete⁵ gesamt über Vertragslaufzeit 15 Jahre: ca. 6,022 Mio €⁶

2.3. Bewirtschaftungskosten – Instandhaltung/Verwaltung

Bei Vertragsabschluss nach dem Stadtratsbeschluss gehen die Garagen in das Eigentum der Stadt über und damit auch die Pflichten zur Instandsetzung und Instandhaltung der baulichen Anlagen.

Instandhaltungskosten sind Bewirtschaftungskosten, für die aufgrund der Festlegungen des Stadtratsbeschlussfestlegungen zur Miete (= aktuelle Miete) keine Umlage auf die bisherigen Nutzer erfolgen kann.

Mit dem Eigentumsübergang der Gebäude steigt auch der Verwaltungsaufwand für die Vermieterin Stadt Halle (Saale).

Das Mietausfallwagnis kann aufgrund des langfristigen Mietvertrags (15 Jahre) und des letztlich defizitären Reinertrags vernachlässigt werden.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt auf Grundlage der „Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2015“ gemäß der Anlage 1 Punkt 1 - 3 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015).

Dort sind Instandhaltungskosten⁷ für Garagen- oder Einstellplätze einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen durchschnittlich 83 €/Jahr (Stand 10/2015) ausgewiesen.

Unter dem Punkt 3) der Anlage 1 EW-RL wird die Notwendigkeit einer jährlichen Anpassung definiert.

Danach sind die zum Stichtag Oktober 2015 ausgewiesenen Bewirtschaftungskosten jährlich anzupassen. Dies erfolgt, indem der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisbasis 2010) für den Monat Oktober 2001 (87,5) mit dem Verbraucherindex des zurückliegenden Oktobermonats ins Verhältnis gesetzt wird (aktuell Oktober 2018 = 112,3).

Instandhaltungskosten

anfängliche Instandhaltungskosten für Garagen: 83,- €/Garage/Jahr

auf 2019 indizierte Instandhaltungskosten: 83,- €/Jahr x 112,3 / 87,5 = ca. 107 €/Jahr

Verwaltungskosten

Für die Verwaltungskosten der Bestandsverträge nach Schuldrechtsanpassungsgesetz (Grundstücksmiete ohne Bebauung) fallen derzeit ca. 6%⁸ des Rohertrags (Nettomiete) an. Dies entspricht einem anfänglichen Aufwand von ~ 4,-€/Stellplatz/Jahr.

⁵ für beide Vertragsvarianten

⁶ Siehe Anlage 1 - Berechnungstabelle

⁷ Punkt 1 b), 2a), 2c) Anlage 1 EW-RL - vergl. §28 EW-RL Absatz 2 Nr. 2 und Absatz 5 II.BV

⁸ Verwaltungskosten für Bestandsvertrag geringer, weil unbebaut

Bei einer Vertragsänderung gemäß dem Stadtratsbeschluss steigt der Verwaltungsaufwand für das nunmehr bebaute Garagengrundstück.

Die Ertragswertrichtlinie sieht für Garagen und Stellplätze aktuell ~ 47,- €/Jahr vor. Unter Würdigung, dass es sich hier nicht um Einzelvermietungen handelt, werden die Verwaltungskosten mit 8% der Nettomiete/Jahr veranschlagt. Dies entspricht für die betroffenen Garagenanlagen einem anfänglichen Aufwand in Höhe von durchschnittlich 5,38 €/Jahr/Garage.

Bewirtschaftungskosten⁹ gesamt über Vertragslaufzeit: 10,870 Mio €¹⁰

2.4. Kostenschätzung Instandsetzung¹¹ (Beseitigung Instandhaltungsrückstau/Gefahrenabwehr)

Die baulichen Anlagen und die Garagengebäude der betroffenen Garagenanlagen sind durchschnittlich 40 Jahre alt. Sie wurden angesichts der auslaufenden Befristung in den vergangenen Jahren kaum noch instand gehalten und weisen nun einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

Um die Nutzbarkeit und die Vermietbarkeit der Garagengebäude über die pauschal festgelegte 15jährige Laufzeit zu sichern, müssen die Bauschäden und Mängel beseitigt werden, welche die Vermietbarkeit beeinträchtigen.

Die Schadensbeseitigung wird auch aus haftungsrechtlichen Gründen zur Pflicht für die Stadt Halle (Saale) als Vermieterin.

Die tatsächlichen Bauschäden und Baumängel können erst zum Zeitpunkt der Vertragsänderung und grundsätzlich objektbezogen ermittelt werden.

Hier kann nur eine grobe Schätzung des anliegenden Instandsetzungsbedarfs vorgenommen werden.

Dazu wurden sachverständig Fotodokumentationen einzelner Anlagen und die Aussagen und Beschreibungen u.a. von den Garagenvereinsvorständen der Standorte Lilienstraße, Pleißestraße, Hettstedter Straße, Arnold-Zweig-Straße und Angersdorfer Teiche ausgewertet.

Der Instandhaltungsrückstau betrifft vor allem die Dachbeläge, die Elektrik und die Garagentore.

Die benannten Bauteile und Gewerke sind nicht überall flächendeckend verbraucht, deshalb wird der Schadensgrad sehr vorsichtig mit 25% bzw. 5% (Elektrik) angesetzt (untere Werte).

Kostenschätzung Flachdachsanieierung:

(Dachbelag entfernen, entsorgen und neu herstellen): ca. 80 €/m², ca. 16 m² Dachfläche/Garage

Grobschätzung Instandsetzungsbedarf Dach:

25% = 80,- €/m² x 16 m² x 0,25 = 320,- €/Garage

Kostenschätzung Garagentor erneuern (Ausbau, Entsorgung, Neueinbau, Material)
ca. 300,- €/Stück

Grobschätzung Instandsetzungsbedarf: 25% = 300,- € x 0,25 = 75,- €/Garage

Kostenschätzung Elektrik: ca. 120,- €/Garage x 5% = 6,- €

⁹ bei Vertragsabschluss gemäß Stadtratsbeschluss

¹⁰ Siehe Anlage 1 Berechnungstabelle

¹¹ Instandsetzung gemäß BKI Statistische Kostenkennwerte, Erfahrungssätze, Fachliteratur

32,- € + 75,- € + 6,- € = ca. 400,- €/Garage x 5.755 Garagen = 2.302.000,- €

Kostenschätzung Instandsetzung¹²: ~ 2,3 Mio €

2.5. Kostenschätzung Abbruchkosten

Die Abbruchkosten sind Mehrkosten im Vergleich zu den Bestandverträgen nach Schuldrechtsanpassungsgesetz.

Wie bereits erläutert geht bei einer Vertragsanpassung gemäß Beschlussfassung das Eigentum der baulichen Anlagen auf die Stadt Halle (Saale) über und damit folgerichtig auch die Beräumungskosten nach Vertragsbeendigung.

Die Beschlussfassung sieht unter Punkt 4) zusätzlich eine Verzichtserklärung auf die Geltendmachung von Abriss- und Beräumungskosten gegenüber den Garageninteressengemeinschaften und Garagennutzern vor.

Damit wird bei Umsetzung des Beschlusses die freie Vertragsgestaltung, auch in Hinblick auf eine andere Verteilung der Abbruchkosten zusätzlich eingeschränkt.

Die Abbruchkosten wurden unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten des Fachbereichs Immobilien und auf Basis einer in 2018 erstellten Kostenschätzung für die Garagenanlage „An der Pferderennbahn/B80“ ermittelt und modifiziert.

Diese Garagenanlage verfügte über eine verhältnismäßig kleine befestigte Zufahrts- und Freifläche und nur eine kurze bzw. keine Umzäunung.

Die Kosten wurden bei dieser Anlage von einer ortsansässigen Abbruchfirma auf 710,- €/Garage geschätzt.

Das Angebot wurde von einer zweiten Fachfirma geprüft und als absolute Untergrenze bestätigt.

Unter Berücksichtigung der größeren Grundstücke und der intensiveren Flächenversiegelung der übrigen Anlagen wurden die Abbruchkosten, ausgenommen der benannten Anlage, pro Garage mit 800,- € angesetzt und bis zum Ende der Laufzeit (31.12.2034) modifiziert.

Wertansatz Abbruchkosten (2018) Garage

mit Baukostenindexsteigerung ~ 2%/Jahr über 17 Jahre bis 31.12.2034:

Garagenanlage an der Pferderennbahn:

710,- €/Garage x 1,02^{17 Jahre} x 140 Garagen = 139.184,- €

Sonstige:

800,- €/Garage x 1,02^{17 Jahre} x 5.615 Garagen = 6.289.884,- €

= 6.429.068,- €

Abbruchkosten insgesamt: 6,43 Mio €¹³

¹² Nur bei Vertragsabschluss gemäß Stadtratsbeschluss, siehe Anlage 1 Berechnungstabelle

¹³ Nur bei Vertragsabschluss gemäß Stadtratsbeschluss, siehe Anlage 1 Berechnungstabelle

3. Zusammenfassung/Fazit

Tabelle 1¹⁴

	Vertragsabschluss nach Stadtratsbeschluss	Vertragsfortsetzung nach SchuldRAnpG
Rohertrag (Nettomiete) über 15 Jahre	+ 6,022 Mio €	+ 6,022 Mio €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (über Laufzeit)	- 10,868 Mio €	-0,401 Mio €
abzgl. Instandsetzungskosten (sofort)	- 2,302 Mio €	0 €
abzgl. Abbruchkosten (am Ende der Vertragslaufzeit)	- 6,429 Mio €	0 €
Reinertrag über 15 Jahre (bis 31.12.2034)	-13,577 Mio €	+ 5,621 Mio €
Gesamtdefizit = Verlust 13,577 Mio + Ertrag 5,621 Mio €	19,198 Mio €	

Bei Fortführung der Mietverträge auf Grundlage des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ergibt sich über die Laufzeit von 15 Jahren ein Reingewinn (Reinertrag) von **5,62 Mio €**.

Der Vertragsabschluss gemäß dem Stadtratsbeschluss führt für alle betroffenen Garagengrundstücke sofort zu einem jährlichen Negativertrag, weil die Bewirtschaftungskosten stets höher ausfallen als die mögliche Nettomiete.

Unter Berücksichtigung der zusätzlich zu übernehmenden Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus (sofort) und den Abbruch der baulichen Anlagen (nach Vertragsende) ergibt sich bei Vertragsabschluss gemäß der Beschlussvorlage ein negativer Reinertrag in Höhe von **-13,58 Mio €**.

Bei Umsetzung des Stadtratsbeschlusses (Vorlagen-Nr. VI/2018/04656) für alle betroffenen Garagengrundstücke ergibt somit ein Gesamtdefizit in Höhe von **19,2 Mio €**.

Die Stellungnahme wurden neben den beschriebenen Daten und Quellen die aktuellen Mieterträge und Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Die Stellungnahme wurde unabhängig und in persönlicher fachlicher Verantwortung erstellt.

Goldfuß
Gutachterin
Fachbereich Immobilien
Kommunale Bewertungsstelle



¹⁴ Werte siehe Berechnungstabelle in der Anlage 1