



HALLE ★ *Die Stadt*

Informationsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05484**
Datum: 28.03.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 2300.7630/8800
Verfasser: Fachbereich Liegenschaften

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|-----------------------------------|
| Beigeordnetenkonferenz | 28.03.2006 | nicht öffentlich Kenntnisnahme |
| Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften | 18.04.2006 | öffentlich Kenntnisnahme |
| Stadtrat | 26.04.2006 | öffentlich Kenntnisnahme |

Betreff: Information des Stadtrates über die perspektivische Vorgehensweise der Stadtverwaltung mit städtischen Garagenstandorten bzw. Garagenstellplatzverträgen, die unter die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes fallen

Ergebnis:

Die Informationsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Information

Auf Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Halle (Saale) stehen bzw. über die die Stadt Halle (Saale) Verfügungsbefugte ist, existieren derzeit ca. 10 300 Garagenstellplätze, deren Nutzungsverhältnisse für den Grund und Boden unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen.

Seit 01.01.2000 ist es seitens des Grundstückseigentümers möglich, diese Garagenstellplatzverträge zu kündigen. Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG ist in diesem Falle bis zum 31.12.2006 die Entschädigung, die der Grundstückseigentümer dem Nutzer gem. § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG für ein nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtetes Bauwerk zu leisten hat, nach dem Zeitwert des Bauwerkes im Zeitpunkt der Rückgabe zu bemessen. § 12 Abs. 2 Satz 1 SchuldRAnpG ist ab 01.01.2007 nicht mehr anzuwenden.

Auf Grund der geänderten Gesetzeslage wurde die Stadtverwaltung mit Beschluss des Stadtrates im April 2005 beauftragt, eine Konzeption zur Nutzung von vorgenannten Garagengrundstücken in der Stadt Halle (Saale), die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, im Stadtrat vorzulegen. Die im Ergebnis des Auftrages erarbeitete Perspektive zu diesen Garagenstandorten und der Umgang mit den dazugehörigen Garagenstellplatzverträgen, fällt unter die Geschäfte der laufenden Verwaltung.

Die Standorte wurden nach stadtplanerischen Gesichtspunkten untersucht und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landesamtes für Vermessung und Geodaten ein Ortsüblichkeitsgutachten für eine künftige Nutzungsentgeltgestaltung in Auftrag gegeben.

Die Garagenstellplatzverträge, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, müssen nicht zwingend zum 31.12.2006 enden. Die vertraglichen Regelungen sehen in den meisten Fällen unbefristete Laufzeiten vor, wobei sich hier die Kündigungsfristen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch richten.

Es ist seitens der Garageneigentümer der Eindruck entstanden, die Stadt Halle (Saale) würde die Möglichkeit wahrnehmen, sämtliche Garagenstellplätze die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen zum 01.01.2007 zu kündigen. Seitens der Stadt Halle (Saale) als Grundstückseigentümerin bzw. Verfügungsbefugte ist es derzeit nicht vorgesehen, sämtliche Garagenstellplätze, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen und wo dies möglich ist, zum 01.01.2007 bzw. zum 31.01.2007 mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Ebenso wie die Kündigungswelle, die nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz erstmals ab dem 01.01.2000 möglich gewesen wäre, ausgeblieben ist, so wird auch diesmal der generelle Zugriff zum 01.01.2007 ausbleiben, weil es dafür keine sachliche Grundlage geben wird.

Außerdem bilden die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung für den städtischen Verwaltungshaushalt eine relevante Größe, die nur dann zur Disposition gestellt werden kann, wenn sich dadurch die Situation für die Stadt positiv verändert.

Allerdings können Kündigungen von Garagenstellplatzverträgen seitens der Stadt Halle (Saale) als Vermieterin nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und sind in begründeten Fällen möglich, z. B. wenn die Flächen für konkrete Bauvorhaben in der Stadt Halle (Saale) benötigt werden oder andere Gründe vorliegen.

Seitens der Stadt Halle (Saale) besteht kein Interesse, vor allem keine Notwendigkeit, Sonderwege, wie z. B. weiteren befristeten Bestandsschutz durch verlängerte Nutzungsverträge oder Verkäufe von Garagengrundstücken zu beschreiten. Einzelfallprüfungen werden allerdings nicht ausgeschlossen. Die vom Gesetzgeber geschaffenen Regelungen beinhalten aus Sicht der Verwaltung einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Baulichkeits- und Grundstückseigentümern.

Gemäß der Nutzungsentgeltverordnung dürfen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze, die unter die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes fallen, mit dreimonatiger Ankündigungsfrist bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen - Anhalt wurden die ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze überprüft.

Der Gutachterausschuss setzt folgende Rahmenwerte fest:

- im Durchschnitt für die Stadt Halle (Saale) 66 € pro Garagenstellplatz und Jahr
- für das Zentrum der Stadt Halle (Saale) 180 € pro Garagenstellplatz und Jahr
- für die Randlagen in der Stadt Halle (Saale) je Lage bis mindestens 36 € pro Garagenstellplatz und Jahr.

Auf dieser Grundlage werden durch die Verwaltung die konkreten Nutzungsentgelte pro Stellplatz für die einzelnen Garagengrundstücke ermittelt. Bei diesen Nutzungsentgelten handelt es sich um Nettonutzungsentgelte. Hierzu ist lt. v. g. Gutachten die Summe der Betriebs- und Nebenkosten, die der Stadt Halle (Saale) als Grundstückseigentümerin pro Garagengrundstück entstehen, hinzuzurechnen, um die jeweiligen Bruttonutzungsentgelte festzustellen.

Diese Bruttonutzungsentgelte sind die Basis zur Anpassung sämtlicher Nutzungsentgelte für die vorgenannten Garagenstellplätze gemäß der geltenden Nutzungsentgeltverordnung, welche zum 01.01.2007 erfolgen soll.

Der Inhalt dieser Stadtratsinformation wird den Vorständen der betroffenen Garagengemeinschaften nach dieser Stadtratssitzung bekannt gegeben.