

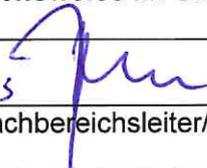
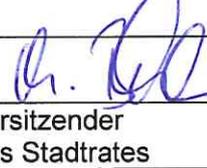
Einreicher: Bürgermeister

öffentlich

Beschlussvorlage Nr.: 561(2)-23

Beratungsfolge	am	empfohlen/ beschlossen			Rückstellung	Bemerkung
		ja	nein	enthalten		
Haupt- und Vergabeausschuss	19.12.2023					
Stadtrat	19.12.2023	8 - 5 - 0				Änderungsantrag CDU/FDP?

Betreff:

Verfahrensweise im Umgang mit den Garagen auf städtischen Grund und Boden					
11.12.2023 		11.12.2023 		19.12.2023 	
Datum	Fachbereichsleiter/in	Datum	Bürgermeister	Datum	Vorsitzender des Stadtrates

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) beschließt, die Garagen auf städtischen Grund und Boden ab 01. Januar 2024 zu vermieten. Der Mietpreis pro Einzelgarage enthält eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 20,00 Euro sowie mehrere Nebenkostenbestandteile und die jeweils gesetzlich geltende Umsatzsteuer.

Erläuterung/Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. November 2023 im öffentlichen Teil unter Tagesordnungspunkt 8 die Beschlussvorlage Nr. 561-23 in der Fassung des Änderungsantrages der Fraktion ALC/SPD vom 16. November 2023, ergänzt durch einen Antrag der Fraktion CDU/FDP, beschlossen. Hiergegen hat der Bürgermeister am 21. November 2023 mit ausführlicher Begründung fristgerecht Widerspruch eingelegt.

In seiner Sitzung am 30. November 2023 hat der Stadtrat im öffentlichen Teil unter Tagesordnungspunkt 8 die Beschlussvorlage Nr. 561(1)-23 wiederum in der Fassung des Änderungsantrages der Fraktion ALC/SPD vom 30. November 2023 beschlossen.

Hiergegen hat der Bürgermeister am 05. Dezember 2023 mit ausführlicher Begründung Widerspruch eingelegt. Da der Stadtrat bei erneuter Befassung bei seinem Beschluss verblieben ist und dieser weiterhin aus Sicht des Bürgermeisters rechtswidrig und nachteilig ist, musste er nach §65 Absatz 3 Satz 5 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt diesem erneut widersprechen und unverzüglich die Entscheidung der Kommunalaufsicht einholen. Die Entscheidung wird dem Gremium bei Vorliegen zur Verfügung gestellt und Anlage dieses Beschlusses.

Zu den freiwilligen Aufgaben der Stadt Calbe (Saale) zählt u.a. die Verwaltung der Garagengrundstücke. Die derzeitigen Nutzer der Garagen auf städtischem Grund und Boden haben im Mai 2023 die fristgerechte Kündigung Ihrer Nutzungsverträge zum 31. Dezember 2023 mit der Option auf Abschluss eines Garagenmietvertrages ab dem 01. Januar 2024 erhalten.

Die Kündigung entspricht je nach vertraglicher Gestaltung sowohl der vertraglichen Vereinbarung selbst, oder berücksichtigt immer das durch sie mögliche vollständige Auslaufen der bis zum 03. Oktober 2022 bestehenden gesetzlichen Übergangsregelungen nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz. Sie dient dem Ziel der Vereinheitlichung des bundesweit bestehenden Rechtssystems.

Bislang wurden mit den Garagennutzern Nutzungsverträge über den städtischen Grund und Boden, welche ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 61,20 Euro zzgl. Grundsteuer und Energiepauschale ausweisen. Im Zuge der oben näher erläuterten Kündigung wird nunmehr die vertragliche Umstrukturierung angestrebt.

Die bisherigen Mietverträge sollen ab dem 01. Januar 2024 durch Mietverträge über die Garagenbaulichkeit abgelöst werden. Gemäß § 115 Absatz 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt i. V. m. dem Rundschreiben des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt 41/19 vom 13. November 2019 darf die Kommune Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Entsprechendes gilt nach § 115 Absatz 2 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt auch für die Nutzungsüberlassung eines Vermögensgegenstandes.

Dies ist zum Beispiel bei der Vermietung von Garagen der Fall. Der Wertermittlung liegen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ermittelten und für das Jahr 2023 im „Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023“ auf Seite 308 aufgeführten Mietübersichten für Stellplätze, Einzelgaragen und Tiefgaragen aufgeführten Ansätze zur Nettokaltmiete in Euro/Monat zugrunde.

Da die Stadt Calbe (Saale) als Grundzentrum im Salzlandkreis ausgewiesen ist, sind demzufolge die Angaben zu Grundzentren im Salzlandkreis zu berücksichtigen.

Die Nettokaltmiete für Einzelgaragen im Salzlandkreis (Grundzentrum) beträgt demnach zwischen 20,00 Euro und 45,00 Euro im Monat. Dem Stadtrat wird die Erhebung einer Nettokaltmiete in Höhe von 20,00 Euro Nettokaltmiete/Monat/Einzelgarage (niedrigste Basis der durch den Gutachterausschuss ermittelten Werte), zzgl. Nebenkosten und gesetzlich gültiger Umsatzsteuer zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Die Orientierung am untersten Wert ist durch die baulichen Zustände der Garagen sowie der Zufahrtbereiche begründet. Dabei bleibt auch die Tatsache nicht außer Betracht, dass sich die bisherigen Nutzer in der Regel während der gesamten Nutzungszeit eigeninitiativ um den Erhalt des Zustandes der Garagen eingebracht haben.

Ferner ist zu erwähnen, dass sich durch erneute Annahme des Änderungsantrages der Fraktion ALC/SPD in der Sitzung des Stadtrates am 30. November 2023 ein Einnahmeverlust von bis zu 100.000 Euro netto für die Stadt Calbe (Saale) ergeben könnte. Die Stadt Calbe (Saale) ist Bedarfszuweisungsempfänger und als solcher weiterhin angehalten, die Haushaltskonsolidierung konsequent weiter voranzutreiben.

Der durch die ALC/SPD-Fraktion ergangene Änderungsantrag mit einer vorgeschlagenen Absenkung der Nettokaltmiete auf 10,00 Euro für die Einzelgarage/Monat zzgl. Nebenkosten und gesetzlich gültiger Umsatzsteuer basiert auf keiner der Vorschriften des § 115 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genügenden Bewertungsgrundlage und weicht in erheblichen Maße von den ermittelten Grundlagen des Gutachterausschusses Land Sachsen-Anhalt ab.

Das Abweichen vom Grundsatz der Überlassung von Vermögensgegenständen der Stadt Calbe (Saale) zum vollen Wert ist nicht hinreichend begründet. Die Stadt Calbe (Saale) plant, die Garagenkomplexe perspektivisch angemessen zu unterhalten, um diese mindestens in einen mittleren baulichen Zustand zu versetzen.

Zudem bestehen Bestrebungen, die Dachflächen dahingehend zu überprüfen, ob und inwieweit die Aufbringung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen möglich ist. Gemäß §§ 578 i. V. m. 555d Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch sind Mieter zur Duldung einer durch den Gebäudeeigentümer installierten Photovoltaikanlage und demzufolge auch zur Duldung entsprechender Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet.

Ergänzend wird weiterhin darauf verwiesen, dass eine Neuvermietung nicht mit etwaig sich zu einem späteren Zeitpunkt ergebenden Kaufinteresse und ggf. daraus resultierenden Entscheidungen durch den Stadtrat kollidiert. Dieser Schritt unterliegt sodann einer gesonderten Prüfung und Beschlussfassung.

Anlagen

Nebenkosten Garagen 11/2023

Auszug Grundstücksmarktbericht 2023

Entscheidung der Kommunalaufsicht

Finanzielle Auswirkungen der Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Pflichtaufgaben <input type="checkbox"/>	Freiwillige Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/>		
Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Ergebnisplan <input type="checkbox"/>	Finanzplan/ Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/>		
Veranschlagung im Finanzplan		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Bemerkungen	Unterschrift Kämmerei		

Mieten

**Mietübersicht für Stellplätze
Einzelgaragen, Tiefgaragen**

Nettokaltmiete in Euro/Monat

	von	Stellplatz bis	Einzelgarage		Tiefgarage		
			von	bis	von	bis	
Großstädte							
Magdeburg	20,00	40,00	40,00	70,00	60,00	90,00	
Halle (Saale)	25,00	60,00	45,00	75,00	60,00	95,00	
Dessau-Roßlau	20,00	35,00	35,00	40,00	35,00	50,00	
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel							
Mittelzentren	15,00	50,00	40,00	60,00	-	-	
Grundzentren	10,00	35,00	20,00	50,00	-	-	
Dörfer	10,00	25,00	10,00	50,00	-	-	
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis							
Großstadtrandlage	15,00	30,00	30,00	60,00	30,00	60,00	
Mittelzentren	15,00	30,00	25,00	60,00	30,00	60,00	
Grundzentren	10,00	25,00	20,00	45,00	30,00	50,00	
Dörfer	10,00	20,00	15,00	35,00	-	-	
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land							
Mittelzentren	25,00	40,00	30,00	60,00	30,00	45,00	
Grundzentren	15,00	30,00	20,00	50,00	20,00	40,00	
Dörfer	-	-	-	-	-	-	
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz							
Großstadtrandlagen	20,00	35,00	35,00	70,00	30,00	50,00	
Mittelzentren	15,00	30,00	30,00	50,00	35,00	60,00	
Grundzentren	15,00	25,00	30,00	45,00	30,00	40,00	
Dörfer	15,00	25,00	20,00	30,00	-	-	

Aufstellung monatliche Kaltmiete und Ermittlung Nebenkosten für eine Einzelgarage

	Netto in Euro	UST in Euro	Brutto in Euro	mtl in Euro	Gesamtkosten in Euro	Kosten je Garage in Euro	Erläuterung
Miete	20,00	3,80	23,80	23,80			Anlehnung Grundstückmarktbericht LSA
Nebenkosten:							
Grundsteuer B	1,03	0,20	1,23	1,23			12,30 €/Jahr netto
Strom	1,00	0,19	1,19	1,19			in Anlehnung an aktuelle Verbräuche
Versicherung	1,05	0,20	1,25	1,25		15,00	1,25 €/Monat
Straßenreinigung	0,02	0,00	0,03	0,03	135,20	0,39	Reinigungskl. 3,32 m x 3,55 €/lfd. m brutto
Verwaltung	4,06	0,77	4,83	4,83	38.870,00	48,71	77.740 Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGSt-Bericht Nr. 10/2023 (Ansatz 50 %)
Summe Nebenkosten:	7,16	1,36	8,53	8,53			
			Gesamt	32,33			

Antrag / Beschlussvorlage

Calbe, den 19.12.2023

Einreicher: CDU/FDP

Änderungsantrag der Fraktion CDU/FDP
Tagesordnungspunkt: Ö 8 - BV 561(2)-23

Betreff:
Verfahrensweise im Umgang mit den Garagen auf städtischen Grund und Boden

I. Beschlussvorschlag / Änderungsantrag

Der Beschlusstext ist um folgenden Wortlaut zu ergänzen:

Der Mietpreis ist anzupassen und neu zu kalkulieren, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern, Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Wert der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wesentlich erhöhen oder Investitionen getätigt werden, die das dreifache der Jahresmieteinnahmen übersteigen. Die Schaffung von Ladeinfrastrukturen ist bei der Modernisierung der Garagen angemessen zu berücksichtigen.

Die Stadt wird darüber hinaus beauftragt bis zum 1. Quartal 2024 dem Stadtrat folgende Informationen zur Beratung vorzulegen:

- Übersicht des Leerstandes zum 01.02.2024
- Prioritätenliste der notwendigen bzw. geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Einnahmen aus den Netto-Kaltmieten sollen für die Instandsetzung und Unterhaltung der Garagen genutzt werden.

II. Begründung

Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Garagen den Nutzern auch weiterhin zu vertretbaren Mietpreisen zur Verfügung gestellt werden sollen, dennoch ist sicher zu stellen, dass investive Maßnahmen an den Objekten nicht zu Lasten der Kommune erfolgen.

gez.

Siehe 

Antrag / Beschlussvorlage

Calbe, den 16.11.2023

Einreicher: CDU/FDP Fraktion

Änderungsantrag der Fraktion CDU/FDP
Tagesordnungspunkt: Ö 8 - BV 561-23

Betreff:
Verfahrensweise im Umgang mit den Garagen auf städtischen Grund und Boden

I. Beschlussvorschlag / Änderungsantrag

Der Beschlusstext ist um folgenden Wortlaut zu ergänzen:

Der Mietpreis ist anzupassen und neu zu kalkulieren, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern, Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Wert der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wesentlich erhöhen oder Investitionen getätigt werden, die das dreifache der Jahresmieteinnahmen übersteigen. Die Schaffung von Ladeinfrastrukturen ist bei der Modernisierung der Garagen angemessen zu berücksichtigen.

Die Stadt wird darüber hinaus beauftragt bis zum 1. Quartal 2024 dem Stadtrat folgende Informationen zur Beratung vorzulegen:

- Übersicht des Leerstandes zum 01.02.2024
- Prioritätenliste der notwendigen bzw. geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

II. Begründung

Grundsätzlich besteht Einvernehmen darüber, dass die Garagen den Nutzern auch weiterhin zu vertretbaren Mietpreisen zur Verfügung gestellt werden, dennoch ist sicher zu stellen, dass investive Maßnahmen an den Objekten nicht zu Lasten der Kommune erfolgen.

III. Hinweise

Im Sinne der Mieter sind die Verwaltungskosten zu reduzieren und die Leistung ggf. durch Dritte ausführen zu lassen. Im Entwurf des Mietvertrages empfehlen wir folgende Änderungen:

§ 6 Nr. 2: streiche „das Autoradio und HiFi-Anlagen bei offenen Fahrzeugtüren und/oder heruntergedrehten Scheiben zu betreiben“

§ 6 Nr. 8: streiche Satz 1, 3 und 4

gez.

Sieche