

ausgefertigt durch: Kämmerei
Frau Mikulecz, Frau Richter

Ausfertigungsdatum: 30.11.2023

Beschlussvorlage-Nr.: SR 612/49/2023

der Sitzung der/des

Beschluss-Nr.:

Stadtrates/Verwaltungsausschuss
Ausschuss Umwelt/Technik

Abstimmungsergebnis:

Tischvorlage: ja/nein
öffentlich/ nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

Stadtrat am: 11.12.2023

Amtsleiterberatung am:

Ausschuss Umwelt/Technik am: 06.11.2023

Ortschaftsrat am:

Stadtrat am:

Beschlussgegenstand

Beratung und Beschlussfassung für die Umsetzung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ab 01.01.2025

Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/ Verwaltungsausschuss **beschließt:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Umsetzung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

- allen Pächtern von Garagen auf städtischem Grund und Boden fristgerecht zum 31.12.2024 zu kündigen und
- neue Mietverträge zum 01.01.2025 anzubieten.

Finanzielle Auswirkungen (in €)	keine	einmalige	periodisch wiederkehrende
Gesamtkosten der Maßnahme			
Produkt	11.13.05.15		
Sachkonto	34110119		

Begründung/Sachverhalt:

Mit Ablauf der Übergangsfrist des Schuldrechtsanpassungsgesetzes am 31.12.2022 endeten auch die Übergangsfristen bezüglich der Eigentumsregelungen für Garagen auf fremden Grund und Boden.

Es ist erforderlich, die Rechtsverhältnisse bezüglich der auf städtischen Flächen stehenden Garagen zu vereinheitlichen und neu zu ordnen. Da die bestehenden Verträge ausschließlich 3 Monate zum Kalenderjahresende gekündigt werden können, ist eine Kündigung erst wieder zum 31.12.2024 möglich.

Der Abschluss eines Mietvertrages zum 01.01.2025 wird zeitgleich angeboten.

Dies betrifft ca. 650 Garagen.

Um diesen Vorgang optimal umzusetzen, bittet die Verwaltung bereits zu diesem frühen Zeitpunkt um Zustimmung.

An diesem Kündigungsschreiben sowie am Mietvertrag könnten noch kleine Redaktionelle Änderungen entstehen.

Anlagen zur Beschlussfassung:

- Muster Kündigungsschreiben
- Muster Mietvertrag ab 01.01.2025
- Lagepläne der betreffenden Garagenkomplexe

Abstimmung erfolgte mit:

- Bürgermeister Herrn Wiesenberg
- Kämmerin Frau Tittel

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung):

Schuldrechtsanpassungsgesetz

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

Wiesenberg
Bürgermeister

Kündigung des Pachtvertrages für Ihre kommunale Garage

Sehr geehrte(r) Frau/Herr X. Y,

hiermit kündigen wir den mit Ihnen geschlossenen Pachtvertrag für Ihren Garagenstandort auf dem Flurstück ... der Gemarkung ... fristgerecht zum 31.12.2024.

Entsprechend der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) bestand in der Vergangenheit ein Kündigungsschutz für Garagennutzer auf kommunalem Grund. Das Nutzungsverhältnis konnte nur bei Vorliegen gesellschaftlich gerechtfertigter Gründe oder dringenden Eigenbedarfs gekündigt werden (§ 314 Absatz 3 Zivilgesetzbuch der DDR). Die grundsätzlich unbefristeten Nutzungsverhältnisse waren damit faktisch unkündbar. Mit Auslauf der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zum 31.12.2022 endeten nun auch die letzten Sonderregelungen für Garagen auf fremden Grund und Boden nach DDR Recht.

Gesetzliches Ziel ist es, Grund und Boden möglichst in einer Hand zu haben, diesem Ziel sieht sich die Stadt Altenberg verpflichtet. Wir möchten Sie daher darüber informieren, dass die aufstehenden Gebäude (spätestens) mit Wirksamwerden der Kündigung in das Eigentum der Stadt Altenberg übergehen.

Wenn Sie daran Interesse haben bietet Ihnen die Stadt Altenberg gern den Abschluss eines Mietvertrages ab dem 01.01.2025 an, die Miete beträgt anfänglich 80 Euro netto (95,20 Euro Brutto) pro Jahr.

Dieser Betrag liegt deutlich unter der im Stadtgebiet für vergleichbare Garagen gezahlten Miete.

Wenn Sie am Abschluss dieses Mietvertrages interessiert sind, bitten wir um eine schriftliche Mitteilung bis zum 30.09.2024 unter Verwendung des anliegenden Formblattes.

Ansonsten ist Ihre o.g. Garage von Ihnen bis zum 31.12.2024 vollständig zu beräumen und an uns zu übergeben.

Wegen der Einzelheiten der Übergabe setzen Sie sich bitte mit unter Tel. in Verbindung. .

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass sich alle zu einem zusammenhängenden Garagenkomplex gehörenden Pächter zu einem Kauf dessen entschließen. Gern sind wir bereit, uns mit Ihnen zu einer solchen Option und einen damit einhergehenden Kaufantrag auszutauschen. Zuständig ist bei uns zu erreichen unter

Mit freundlichen Grüßen

Mietvertrag für eine Garage für Bestandsnutzer

Vertragsnummer

Zwischen der Stadt Altenberg
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Markus Wiesenberg
Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg

- Vermieterin -

und Herrn/Frau X.Y

- Mieter -

Vorbemerkung

Der Mieter hat die vertragsgegenständliche Garage bereits bisher auf anderer rechtlicher Grundlage genutzt. Mit diesem Mietvertrag wird diese bisherige Grundlage ersetzt und die Parteien setzen die Nutzung auf neuer rechtlicher Grundlage fort.

§ 1

Mietgegenstand

Die Vermieterin vermietet dem Mieter die Garage Nr. ... auf dem Flurstück Gemarkung (Anlage).

§2

Mietzeit, Kündigung

- (1) Mietjahr ist das Kalenderjahr. Im Falle einer unterjährigen Vermietung wird die Miete anteilig fällig.
- (2) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2025 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es ist ordentlich mit Frist von 3 vollen Monaten zum Quartalsende kündbar. Für den Vermieter ist die ordentliche Kündigung bis zum 31.12.2027 ausgeschlossen.
- (3) Die Vermieterin ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn
 - sich der Mieter trotz Mahnung nach Ablauf der in der Mahnung gesetzten Frist weiterhin mit der Miete ganz oder teilweise in Verzug befindet,
 - der Mieter das Objekt vertragswidrig nutzt oder
 - die entgeltliche Überlassung an eine dritte Person erfolgt
 - der bauliche Zustand sich so verschlechtert, dass eine Instandsetzung wirtschaftlich unrentabel ist
 - §4 des Mietvertrages nicht eingehalten wird.

- (4) Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ihm der Gebrauch der Garage behördlich untersagt wird.

Nachfolgend wird durch den Mieter die gewünschte Variante angekreuzt und parafiert.

§3 Variante A
Miete bei Instandhaltung durch den Mieter

- (1) Die Miete beträgt anfänglich jährlich 80,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Miete ist für das jeweilige Kalenderjahr jährlich bis zum 15. März an die Vermieterin zu entrichten. Bei unterjährigem Mietbeginn ist die erste (anteilige) Jahresmiete 30 Tage nach Abrechnung fällig.
- (2) Die Miete beträgt für Kalenderjahre wie folgt:

2025	Netto Miete: 80,00 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 95,20 EUR)
2026	Netto Miete: 84,00 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 99,96 EUR)
2027	Netto Miete: 88,20 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 104,96 EUR)
2028	Netto Miete: 92,61 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 110,21 EUR)
2029	Netto Miete: 97,24 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 115,72 EUR)
2030	Netto Miete: 102,10 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 121,50 EUR)
2031	Netto Miete: 107,21 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 127,58 EUR)
2032	Netto Miete: 112,57 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 133,96 EUR)
2033	Netto Miete: 118,20 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 140,66 EUR)
2034	Netto Miete: 124,11 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (Brutto: 147,69 EUR)

Sollte sich die gesetzliche Umsatzsteuer ändern, wird der betreffende Betrag nachberechnet.

- (3) Die Zahlungen sind auf folgendes Konto der Stadt Altenberg zu überweisen:

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE54 8505 0300 3010 0000 21
BIC: OSDDDE81XXX
Verwendungszweck: [Vertragsnummer]

§3 Variante B
Miete bei Instandhaltung durch den Vermieter

- (1) Die Miete beträgt anfänglich jährlich 720,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Miete ist für das jeweilige Kalenderjahr quartalsweise bis zum 15. des ersten Monats des jeweiligen Quartals an die Vermieterin zu entrichten. Bei unterjährigem Mietbeginn ist die erste (anteilige) Jahresmiete 30 Tage nach Abrechnung fällig.

Sollte sich die gesetzliche Umsatzsteuer ändern, wird der betreffende Betrag nachberechnet.

- (2) Die Zahlungen sind auf folgendes Konto der Stadt Altenberg zu überweisen:

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE54 8505 0300 3010 0000 21
BIC: OSDDDE81XXX
Verwendungszweck: [Vertragsnummer]

§4

Gewährleistung, Haftung

- (1) Dem Mieter ist der Zustand des Mietgegenstandes aus bisheriger Nutzung genau bekannt. Die Parteien stimmen überein, dass der Mietgegenstand in seinem derzeitigen Zustand vertragsgemäß ist.

- (2) Bei §3 Variante A

Der Mieter trägt ab Mietbeginn die alleinige Verantwortung für den Zustand der Garage. Er übernimmt die Instandhaltung der Garage, auch soweit deren bauliche Teile betroffen sind. Die Parteien haben dieser Verantwortungsverteilung durch die geringe Miete Rechnung getragen.

Bei §3 Variante B

Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung der Garage, auch soweit deren bauliche Teile betroffen sind. Kleinreparaturen bis 200,- € pro Jahr trägt der Mieter.

- (3) Bauliche Veränderungen an der Garage müssen unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Vorschriften und behördlichen Anordnungen/Genehmigungen erfolgen und sind der Vermieterin im Voraus anzuzeigen, soweit es sich nicht lediglich um bestandserhaltende Arbeiten handelt (Ausbesserung, Instandhaltung, materialgleiche Ersetzung bestehender Bauteile usw.) Umbauten oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes der Garage sind nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er gegebenenfalls bei baulichen Veränderungen die Rechte anderer Garagenmieter oder der Vermieterin als Vermieter anderer Garagen zu beachten hat. Er wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei entsprechend schlechtem, gefährlichen oder baurechtswidrigem Zustand der Garage eine behördliche Nutzungsuntersagungs- oder Abbruchverfügung erfolgen kann.
- (4) Die Vermieterin haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht bei Übernahme einer Garantie, der Verletzung von Pflichten, auf deren Erfüllung der Mieter in besonderem Maße vertrauen darf (vertragswesentliche Pflichten), sowie der Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit einer Person. Bei leicht fahrlässiger Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haftet die Vermieterin nur in Höhe des typischerweise vorhersehbaren Schadens.
Die vorgenannten Einschränkungen gelten auch zugunsten der Organe und Mitarbeiter sowie sonstiger von der Vermieterin in die Vertragsabwicklung eingeschalteter Dritte.
- (5) Der Mieter haftet für Verunreinigungen durch Öl oder Benzin sowie für alle Schäden, die bei der Benutzung der Garage oder infolge der Nichtbeachtung vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften durch ihn selbst oder durch andere Personen, denen er die Benutzung seiner Garage gestattet hat, verursacht werden.

§5

Meldepflicht

Der Mieter hat Änderungen seiner persönlichen Daten (Namen, Adresse) binnen zwei Wochen schriftlich an Abteilung Steuern/Abgaben unter Angabe der Vertragsnummer der Vermieterin mitzuteilen.

§6

Benutzung der Mietsache

- (1) Die Garage darf nur zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Die Lagerung von leichtentzündlichen und/oder giftigen Stoffen ist ebenso wie die Lagerung von Müll und Abfall ausgeschlossen. Eine andere Nutzung der Mietsache nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte. Gewerbliche Nutzung ist ebenso wie das Anbringen von Werbung (Plakate, Schilder, Aufsteller, usw. ...) untersagt.
- (2) Kraftfahrzeuge dürfen an oder in der Garage nicht gewaschen werden.
- (3) Eventuelle erhebliche Schäden am Mietgegenstand sind ungeachtet der Verantwortlichkeit gegenüber der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Auch, wenn die Garage über einen Stromanschluss verfügt ist das Laden von Elektrofahrzeugen jeglicher Art nicht gestattet. Baut der Mieter in der Garage eine durch einen Fachbetrieb errichtete spezielle Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge ein. So wird der Vermieter dagegen keine Einwände erheben.
- (5) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf den Wegen vom und zum Mietgegenstand; bei mehreren gleichermaßen Verpflichteten (mehrere Garagenmieter benutzen selbe Zuwegung) haftet der Mieter gesamtschuldnerisch (jeder haftet auch einzeln in voller Höhe). Der Mieter ist verpflichtet, die zu dem Mietgegenstand gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsgemäßem Zustand zu halten sowie die Schneeberäumung durchzuführen.

§7

Schlüssel

Dem Mieter werden zwei Schlüssel für den Mietgegenstand übergeben. Von den erhaltenen Schlüsseln darf der Mieter ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin keine weiteren Schlüssel anfertigen lassen. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Kosten, die durch den Verlust des Schlüssels entstehen, trägt der Mieter.

§ 8

Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Garage vollständig geräumt, gereinigt und mit sämtlichen, ihm überlassenen und von ihm zusätzlich beschafften Schlüsseln zurück zu geben. Die Parteien fertigen ein von beiden zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll an.

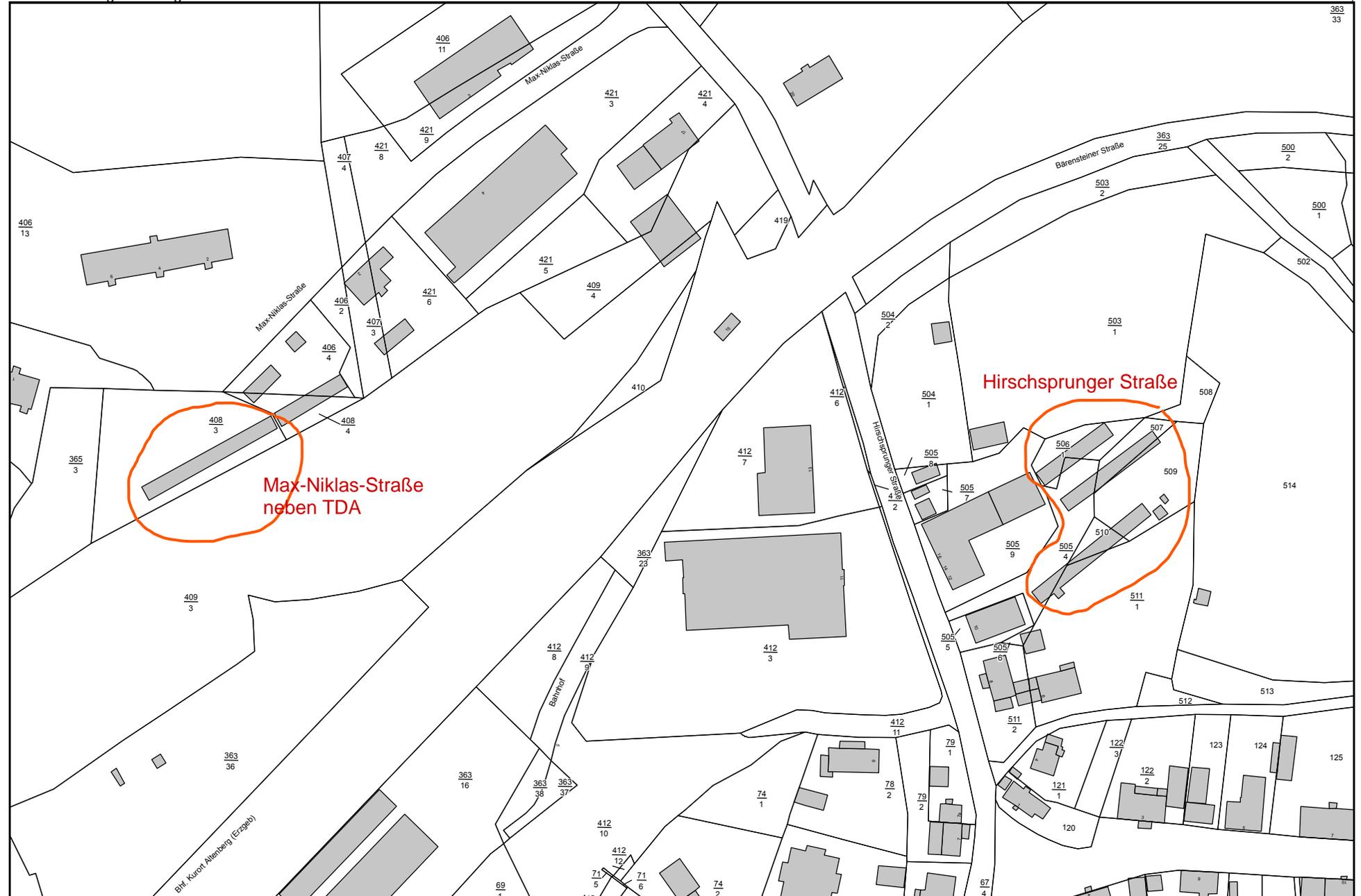
§ 9
Sonstiges

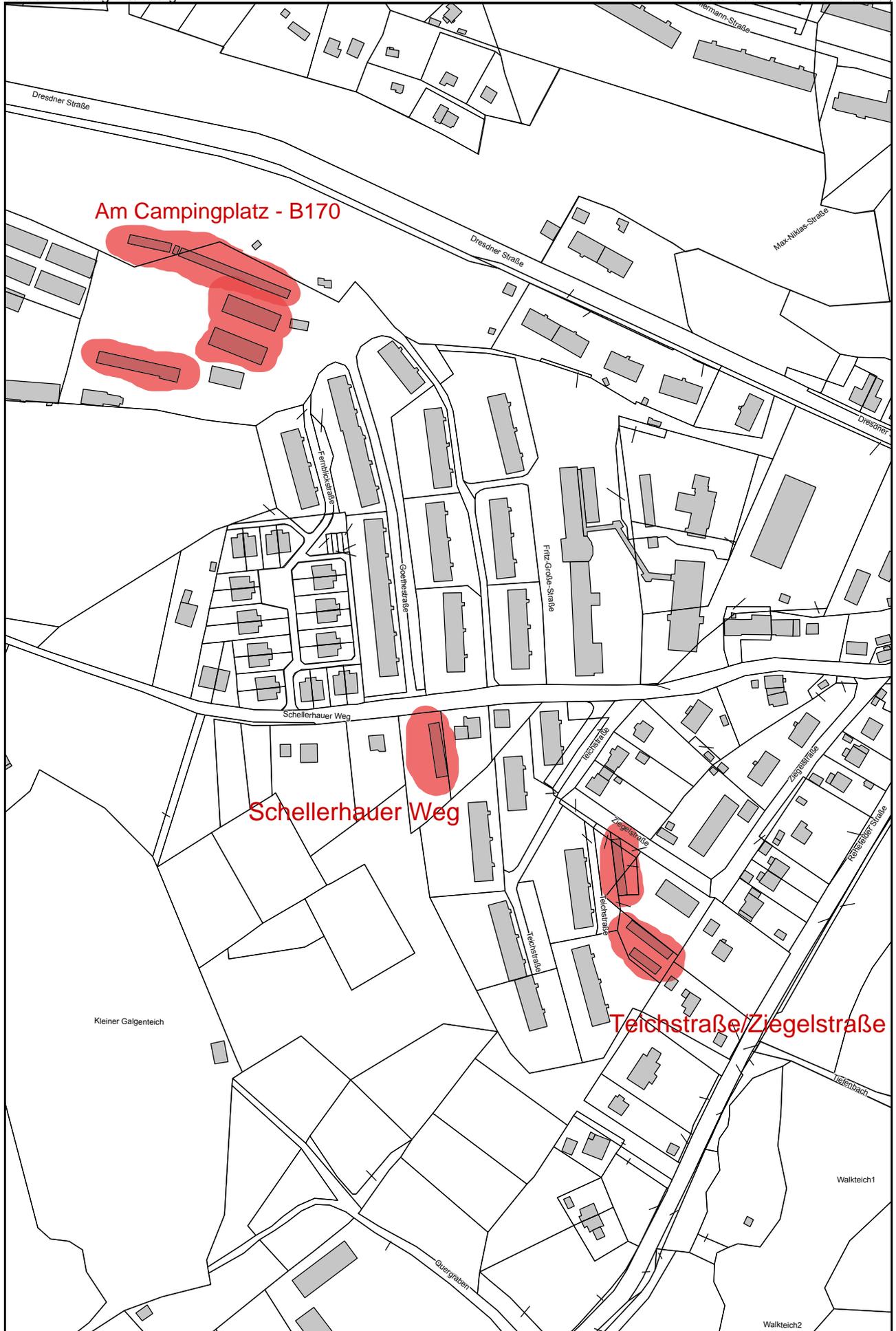
- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam und bedürfen zur weiteren Gültigkeit der Übernahme in diesen Vertrag.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen, soweit das rechtlich zulässig ist. Entsprechendes gilt, wenn der Vertrag Regelungslücken enthalten sollte.

Altenberg, Datum.....

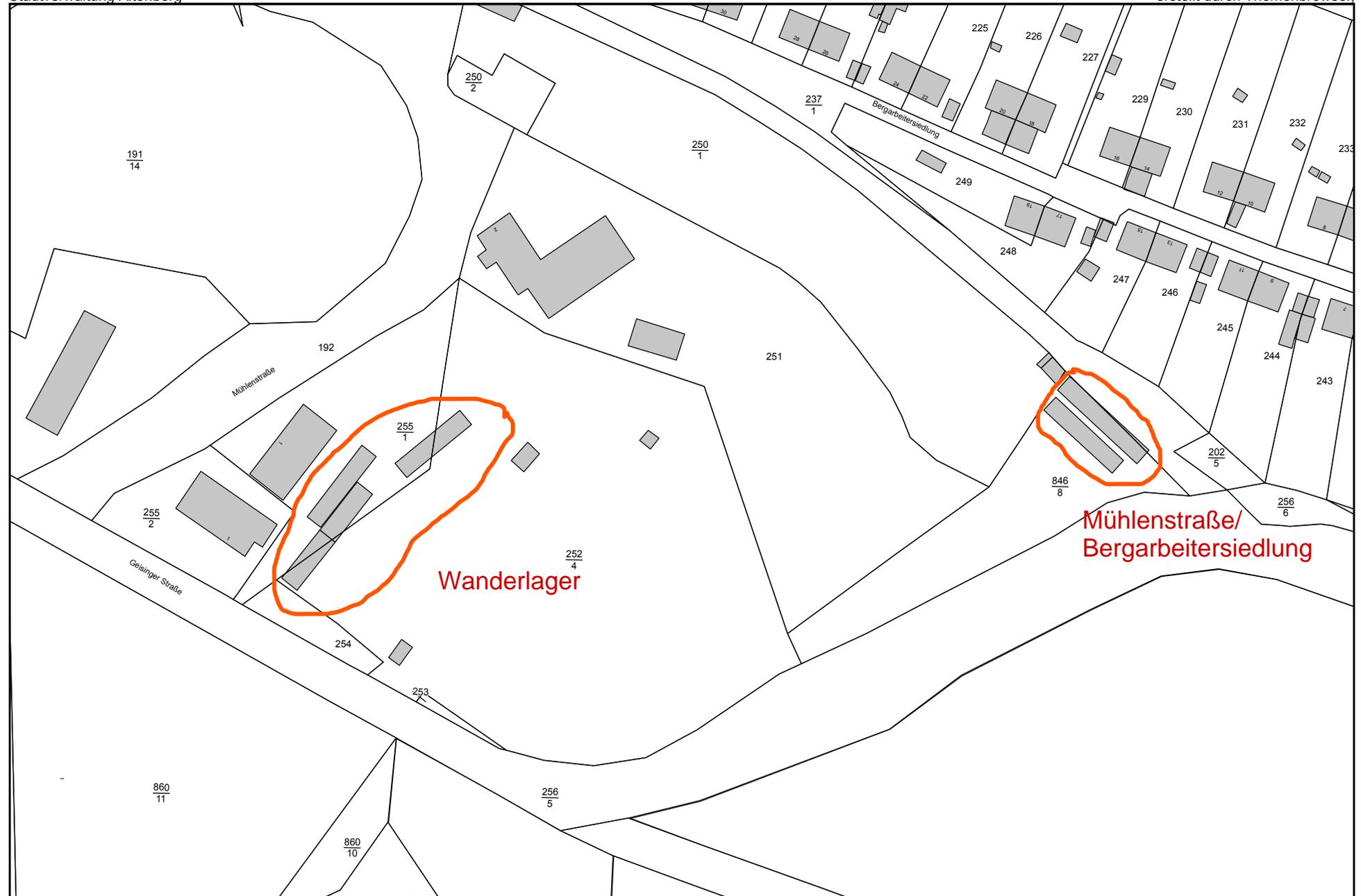
Markus Wiesenberg
Bürgermeister
Stadt Altenberg

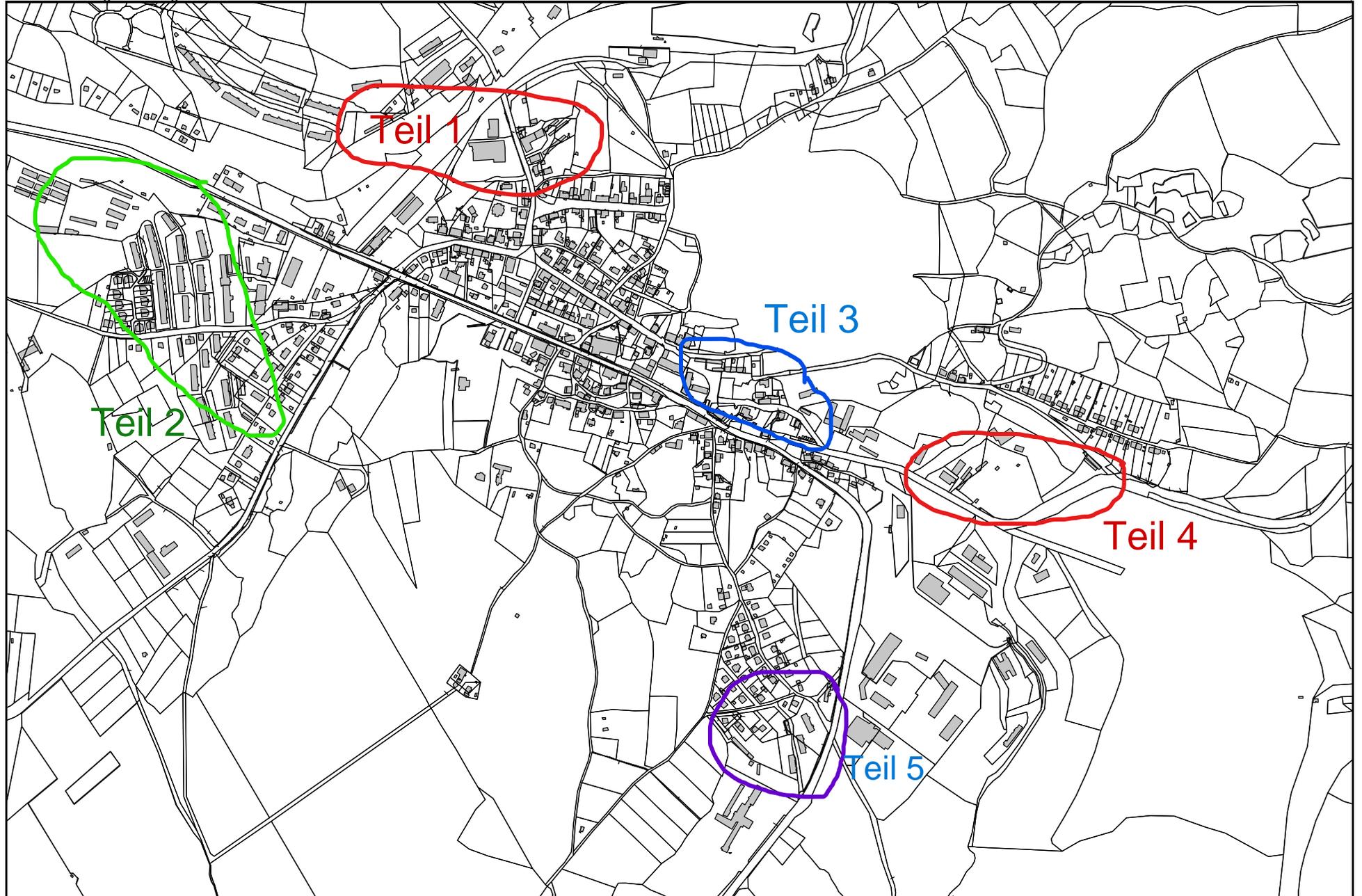
X..... Y.....
Mieter

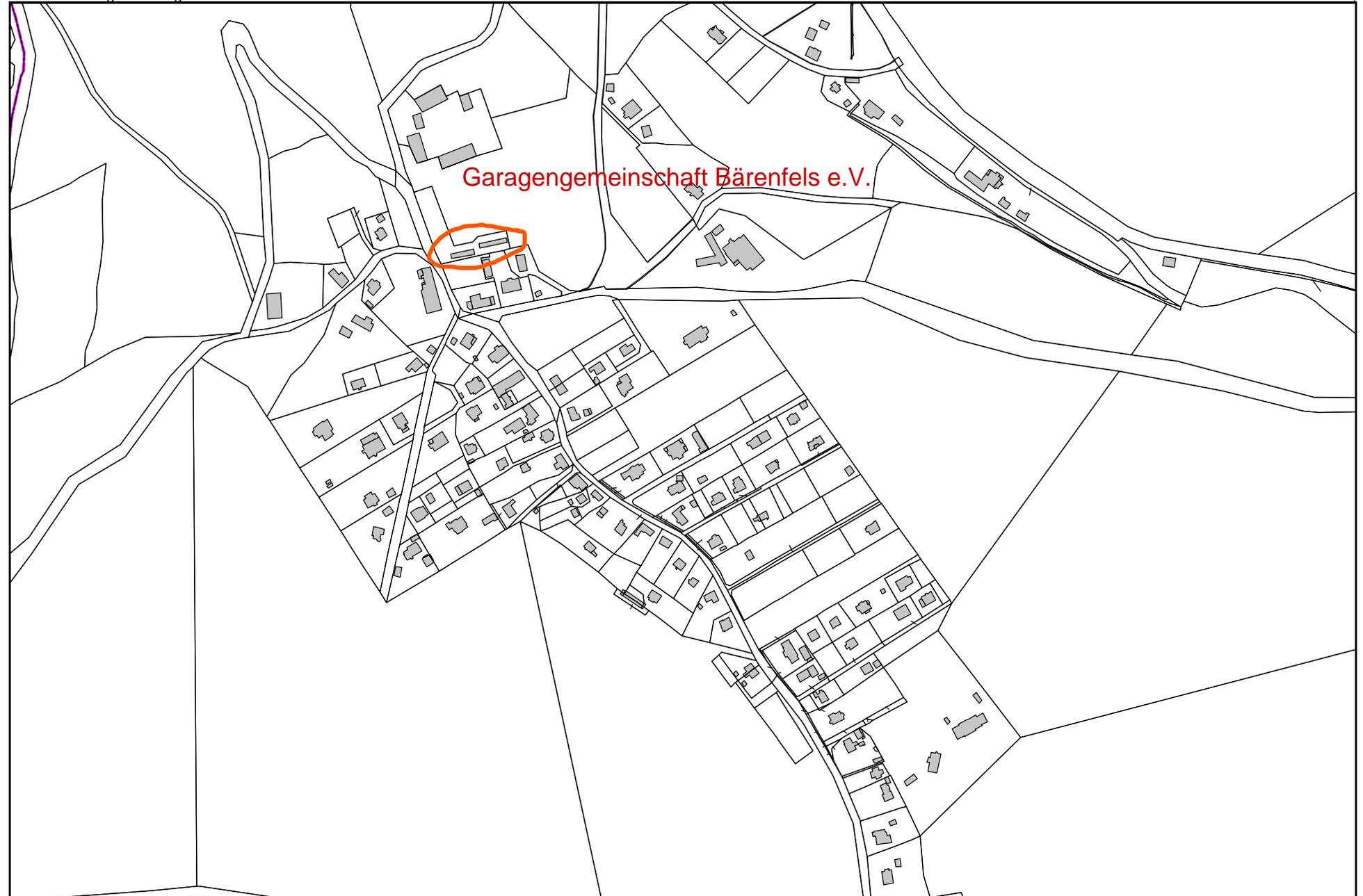


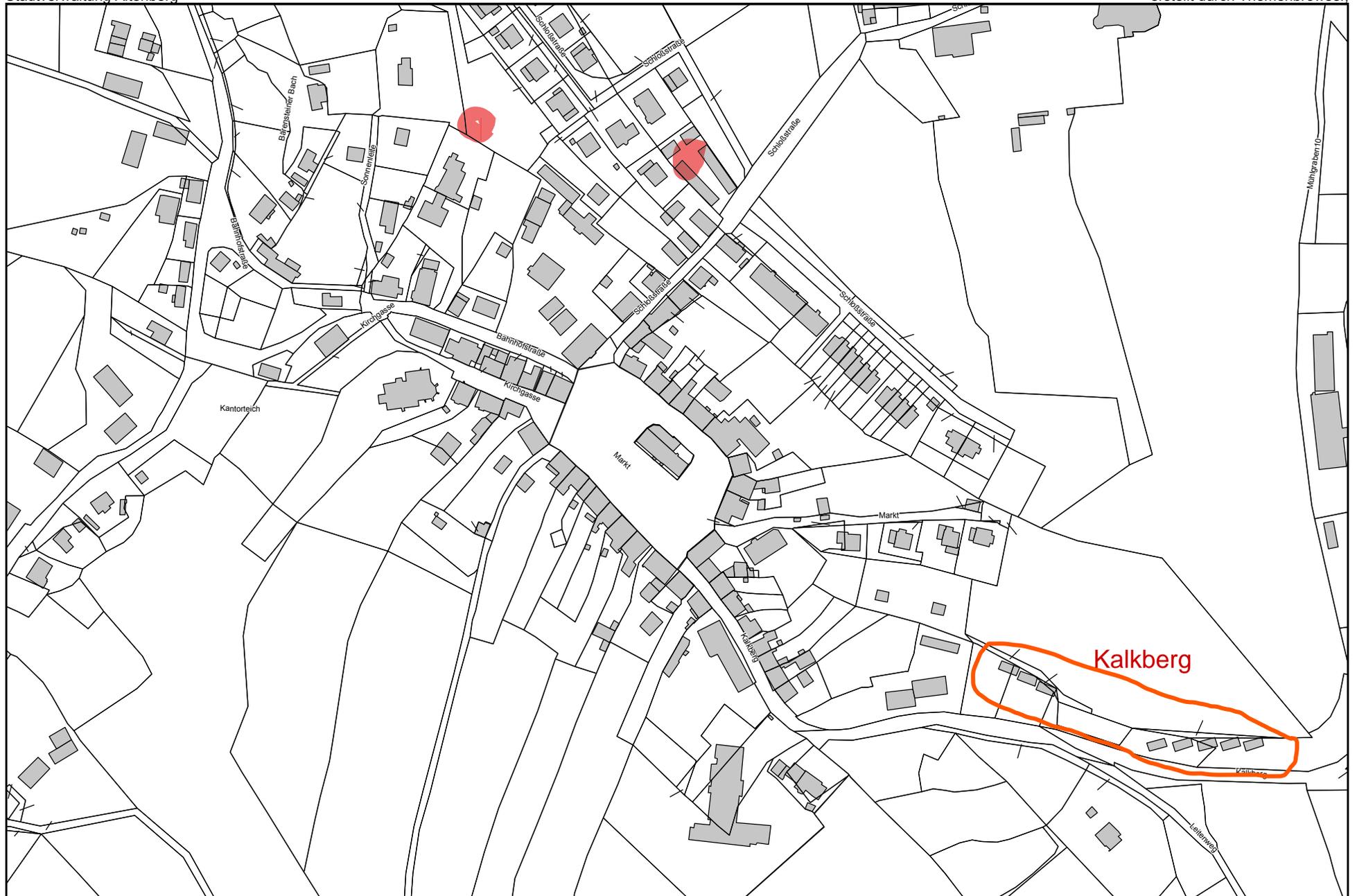






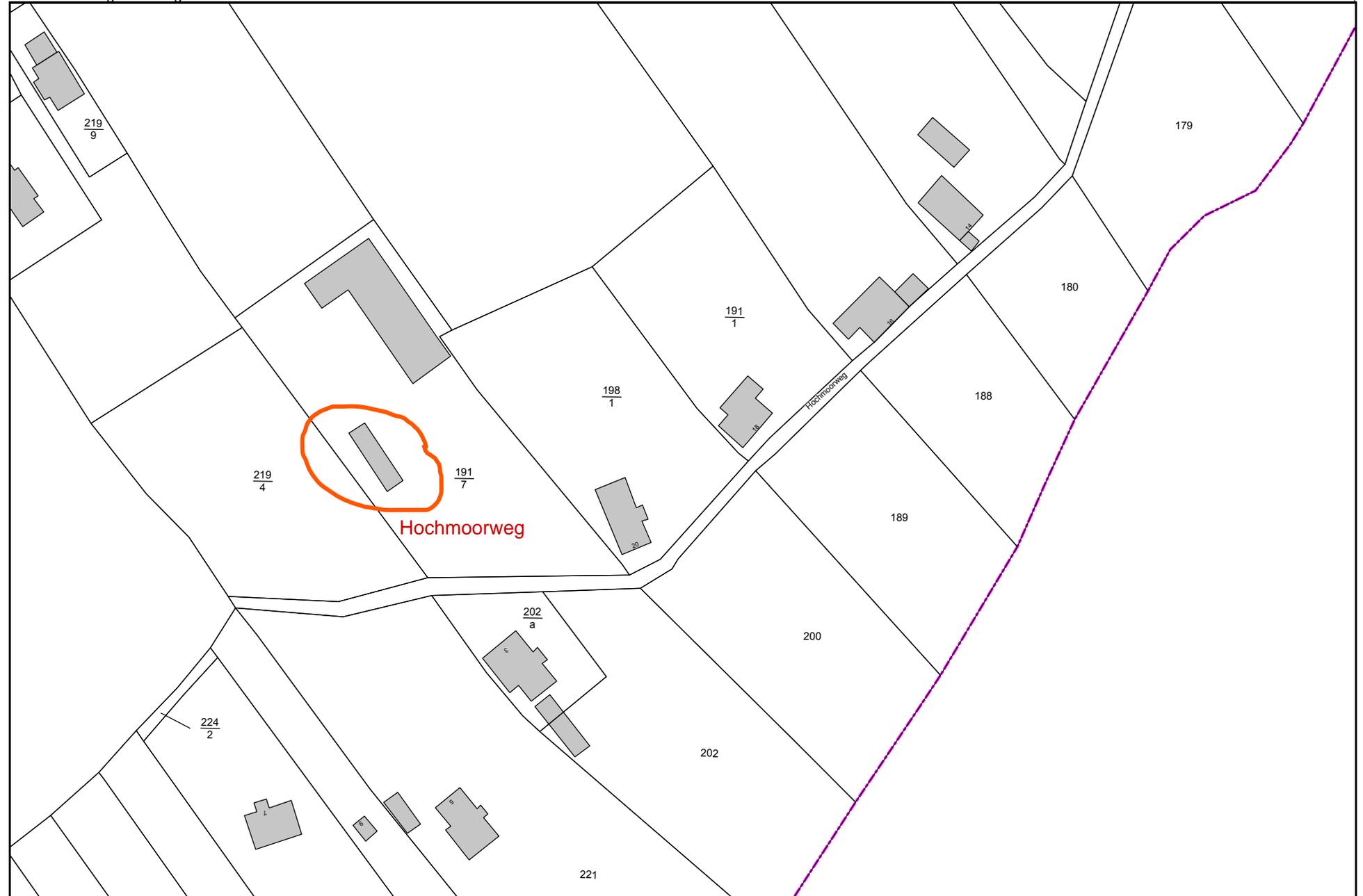


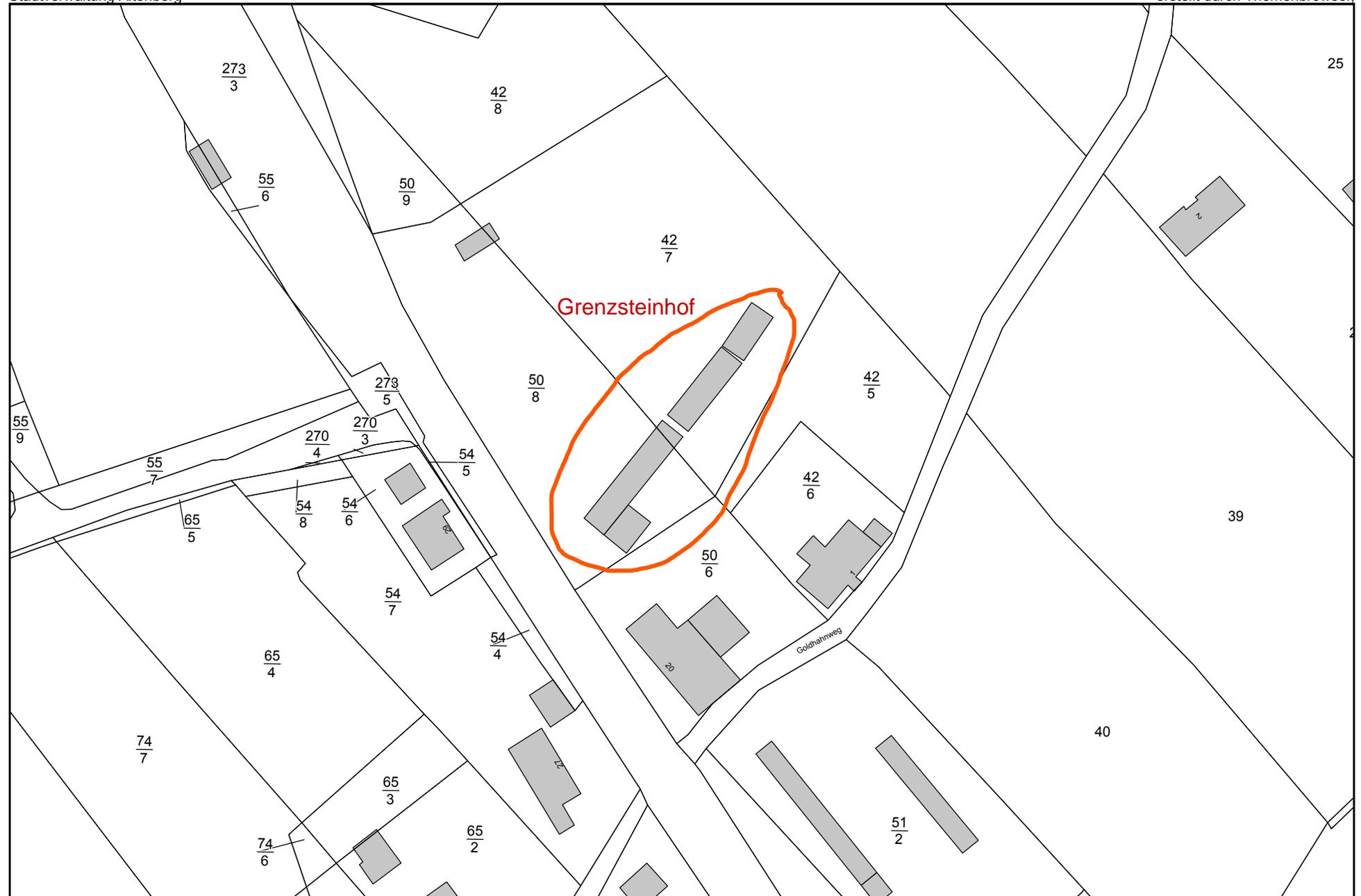


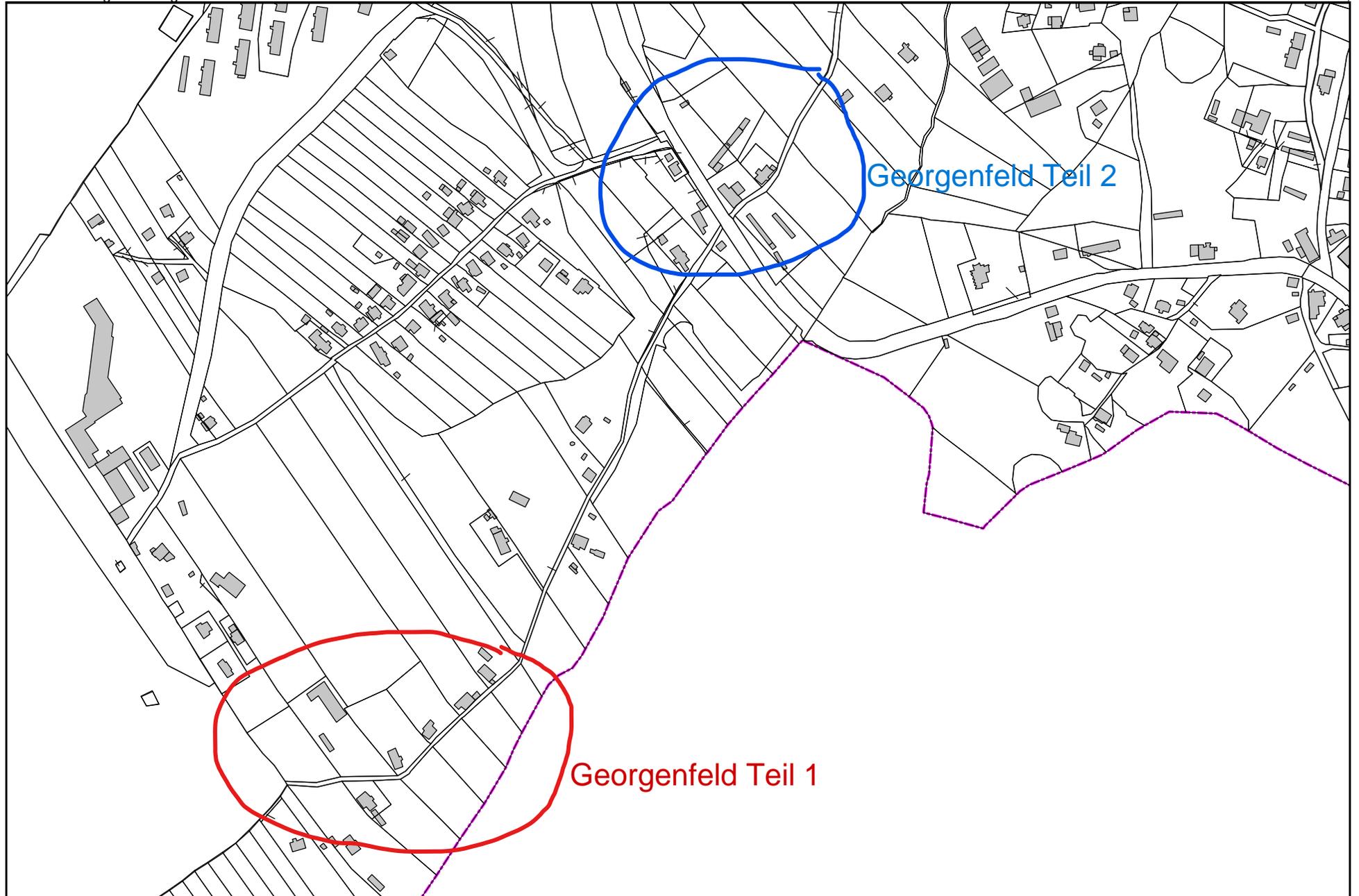












Georgenfeld Teil 2

Georgenfeld Teil 1



