

Beantwortung der Anfragen der CDU-Fraktion zu weiteren Vorgehen bei Garagen auf kommunalen Grund und Boden der Stadt Peitz

- 1. Wie viele Garagen gibt es auf kommunalem Grund der Stadt Peitz?**
- 2. An welchen Standorten in der Stadt Peitz befinden sich die Garagen?**

Aktuell befinden sich 264 Garagen auf dem Grund und Boden der Stadt Peitz:

Standort	Anzahl
- Grüner Weg	5
- Triftstraße	11
- Fischerfestplatz	34
- Dammzollstraße	10
- Malxebogen	150
- AWG „Neuer Friedhof“	54
	264

- 3. Sind seit 2007 Garagen auf städtischem Grund und Boden abgerissen worden? Wenn ja, wurde eine Entschädigung an die Nutzer durch die Stadt Peitz bezahlt?**

Im Zuge der Herstellung des Parkplatzes an der Mauerstraße wurden im Jahr 2019 vier Garagen an diesem Standort abgerissen. Die Nutzer erhielten keine Entschädigung, mussten sich jedoch auch nicht an den Abrisskosten beteiligen.

- 4. Wie hoch sind die jährlichen Einnahmen aus den Nutzungsverträgen? Bitte die Angaben für 2020, 2021 und 2022 auflisten.**

	Einnahmen aus Garagenpachten Stadt Peitz
2020	8.480,14 €
2021	8.541,50 €
2022	8.480,14 €

- 5. Wie erfolgt die Bewirtschaftung der Garagen / Garagenkomplexe? (Stromkassierung -> wer ist Eigentümer des Stromanschlusses? Wie erfolgt die Werterhaltung der baulichen Hülle, insbesondere der Dachanlagen? etc.)**

Bisher liegt das Eigentum der Baulichkeiten bei den Nutzern. Dementsprechend ist die Stadt bisher nicht zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Garagen verpflichtet. Die bisherige Pflege erfolgte ausschließlich durch die Nutzer. Lediglich Ausbesserungsarbeiten an den Zuwegungen wurden hin und wieder ausgeführt.

Der Anschluss an das Stromnetz wurde entsprechend durch die Nutzer selbst veranlasst und bezahlt. Nicht alle Garagen verfügen über einen Stromanschluss.

6. Gibt es an den Standorten Garagengemeinschaften mit verantwortlich benannten Bürgern?

Nein, eine derartige Gemeinschaft oder Ansprechpartner gibt es nicht.

7. Ist unter der neuen Gesetzeslage die Kündigung aller bisherigen Nutzungsverträge unter gleichzeitigem Angebot eines neuen Mietvertrages angedacht? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Inhalten?

Es gibt drei Optionen in der Verfahrensweise mit den Garagen. Entweder verzögert man den Eigentumsübergang, indem dreiseitige Verträge geschlossen werden (bedenklich), man nimmt das Eigentum an den Garagen schleichend oder zu einem geplanten Zeitpunkt an, oder man verkauft die Grundstücke an einen Dritten.

Die Gesetzeslage zielt darauf ab, aus dem getrennten Eigentum von Baulichkeit und Boden in ein einheitliches Eigentum zu formen. Früher oder später wird die Gemeinde den Eigentumsfall der Garagen auf den Grund und Boden nicht mehr verhindern können. Dementsprechend ist es sinnvoll, sich auf einen Zeitpunkt zu einigen, an dem alle Verträge auf einmal angepasst werden, um die Entstehung von Flickenteppichen zu vermeiden. Es liegen verschiedene Kündigungsfristen zugrunde, oft zum Ende des Kalenderjahres.

8. Wird ab dem 01.01.2023 die Umsatzsteuer auf die bisherigen Nutzungsverträge erhoben?

Die Umsatzsteuer entfällt lediglich auf die Garagen und Stellplätze, welche sich auch baulich im Eigentum der Stadt Peitz befinden. Die Pachtgaragen (im Eigentum der Nutzer) sind gem. § 4 Nr. 12 a UStG steuerbefreit.

9. Wie wird die Grundsteuerreform bei den Garagen umgesetzt, da bisher diese von den jeweiligen Nutzern direkt erhoben wurde? Wird der Betrag für die Grundsteuer Bestandteil neuer Mietverträge? Siehe hierzu Ausführungen des Finanzministeriums Thüringen -> Anlage 3. Gibt es analoge Hinweise aus dem Finanzministerium Brandenburg zum Vorgehen in dieser Angelegenheit?

Wie bereits geschildert, wird die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr für jedes Garagengrundstück separat, sondern für das gesamte Flurstück vom Finanzamt gegenüber der Stadt erhoben. Somit ist die einfache Weitergabe der Steuer an den Nutzer nicht mehr möglich. Die wohl effizienteste Möglichkeit, die Grundsteuer an den Garagennutzer weiterzugeben, ist diese als Pauschalzahlung in der Miete zu berücksichtigen.

10. Welche zeitliche Zeitschiene zur Umsetzung der neuen Rechtslage stellt sich die Amtsverwaltung vor?

Die Umstrukturierung der Eigentumsverhältnisse bringt in jedem Fall eine Erneuerung aller Verträge mit sich.

Die Umsetzung im Laufe des Jahres 2023 ist realistisch.

Im Zuge der Grundsteuerreform (ab 2025) müssen die Verträge erneut angepasst werden.

11. Wann wird die Stadtverordnetenversammlung in die Entscheidungskette eingebunden? (Grundsatzentscheidung zu Standorten (ist u.A.n. unabdingbar), Gestaltung neuer Mietverträge und der zu erhebenden Beiträge, etc.)

Die Stadtverordnetenversammlung ist Entscheidungsträger und wird in der Sitzung vom 07.12.2022 nach Aufbereitung der rechtlichen Hintergründe und Alternativen um einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gebeten.