Stadt Schmalkalden

Stadtverwaltung Schmalkalden
Altmarkt 1
98574 Schmalkalden
www.schmalkalden.de

Beschlussvorlage	Reg.-Nr.:	**BV 021/25**
	Status:	öffentlich
Amt / SG: **Rechts- und Kämmereiamt, 20/4 Liegenschaften und Forsten**	Datum:	21.02.2025

Betreff:

Erste Festlegung zur Änderung der Festlegung für die Erhebung von Nutzungsentgelten Hier: Erhöhung der Entgelte für Garagenflächen und Garagen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
N	25.11.2025	Haupt- und Finanzausschuss
Ö	08.12.2025	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die in der Festlegung für die Erhebung von Nutzungsentgelten auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 17.12.2001, Registrier-Nummer 224/01, für Garagengrundstücke und Garagen geregelten Entgelte werden mit Wirkung zum 01.04.2026, 00:00 Uhr, wie folgt geändert:

   a) Garagengrundstücke: Erhöhung der Entgelte von derzeit 30,68 Euro je Jahr bzw. 31,00 Euro je Jahr zuzüglich Grundsteuer auf 150,00 Euro je Jahr inklusive Grundsteuer
   b) Garagen: Erhöhung der Entgelte von derzeit 26,00 Euro je Monat inklusive Grundsteuer auf 45,00 Euro je Monat inklusive Grundsteuer

2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt und beauftragt, die zur Umsetzung der unter Punkt 1. definierten Nutzungsentgelterhöhungen erforderlichen Schritte zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein

☒ Einnahme:

in Höhe von: für Garagengrundstücke:
Mehreinnahme in Höhe von
ca. 41.650,00 Euro je Jahr
HHSt: 8800.1410

in Höhe von: für Garagen:
Mehreinnahme in Höhe von
ca. 2.736,00 Euro je Jahr
HHSt: 8800.1400

☐ Ausgabe:
in Höhe von:
HHSt:

☒ siehe Begründung

☒ **Kämmerer**

Begründung:

I. Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht getrennte Eigentumsverhältnisse zwischen Grund und Boden einerseits sowie Gebäuden andererseits nicht vor. Im Rechtssystem der Deutschen Demokratischen Republik konnten jedoch das Eigentum an Grundstücken einerseits und an aufstehenden Gebäuden andererseits auseinanderfallen. Grundlage hierfür waren regelmäßig Nutzungsverträge über Grundstücke gemäß den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR.
Anlässlich diverser Zustimmungen des Rates der Stadt Schmalkalden war es Nutzern gestattet, auf damals im Volkseigentum stehenden Grundstücksarealen Garagen zu errichten. In Folge dessen konnten Nutzer das Eigentum an der Baulichkeit erlangen, als sei die Baulichkeit eine bewegliche Sache. Das Eigentum an diesen Garagengrundstücken blieb dabei unberührt.

Im Zuge der Wiedervereinigung Deutschlands wurden unter anderem in den Art. 230 ff. des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sowie in dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und in dem Schuldrechtsanpassungsgesetz Übergangsregelungen geschaffen.

Im Laufe der Zeit wurden die Garagen zum Teil infolge der nach DDR-Recht möglichen Trennung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum von deren ursprünglichen Eigentümern weiterveräußert. Aufgrund der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes („Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsvertragsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet“) wurde das Nutzungsrecht am Grundstück auf den jeweiligen Erwerber der Baulichkeit durch den Abschluss eines dreiseitigen Vertrages / Vertragsübernahme übertragen. Dadurch bedingt besteht noch heute in den überwiegenden, die Nutzung von Garagengrundstückstücken betreffenden Vertragsangelegenheiten getrenntes Grundstücks- und Gebäudeeigentum.

Für die schrittweise Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte für die Nutzungsverträge über Bodenflächen nach § 312 des Zivilgesetzbuches der DDR wurde seitens der Bundesrepublik Deutschland die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, geändert durch die Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24.07.1997, erlassen. Die schrittweise Erhöhung der Nutzungsentgelte für Garagenflächen bis zum ortsüblichen Entgelt war gemäß der Nutzungsentgeltverordnung vom 22.07.1993 und der dazu erlassenen Änderungsverordnung vom 24.07.1997 wie folgt vorgesehen:

> Die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke sind ab dem 01.11.1993 nach der Anzahl der Stellplätze zu bemessen. Die Entgelte dürfen bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden, jedoch auf mindestens 60,00 DM je Garagenstellplatz im Jahr.

Auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung vom 22.07.1993 und der dazu erlassenen Änderungsverordnung vom 24.07.1997 wurden die in der Stadt Schmalkalden geltenden Entgelte für Garagengrundstücke im Wege des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.09.1993, Registrier-Nummer 183/93, mit Wirkung zum 01.01.1994 von 30,00 DM auf 60,00 DM je Jahr erhöht. Anlässlich der Einführung des Euros wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 17.12.2001, Registrier-Nummer 224/01, und der damit erlassenen Festlegung für die Erhebung von Nutzungsentgelten die Entgelte für Garagengrundstücke von 60,00 DM (30,68 Euro) auf 31,00 Euro je Jahr angepasst.

Seit dem 01.01.1994 erfolgte bis zur Gegenwart keine Erhöhung der Entgelte für Garagengrundstücke im Stadtgebiet.

In der ehemals selbstständigen Gemeinde Wernshausen wurden die Entgelte für Garagenflächen letztmalig zum 01.01.1995 von 30,00 DM auf 60,00 DM (30,68 Euro) je Jahr erhöht.

II. Nutzungsentgelte für Garagen

Die Höhe der Nutzungsentgelte für Garagen, welche sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden befinden, wurde erstmals auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 17.12.2001, Registrier-Nummer 224/01, und der damit erlassenen Festlegung für die Erhebung von Nutzungsentgelten auf 26,00 Euro je Monat festgelegt.

Eine Erhöhung der Entgelte erfolgte seitdem nicht.

III. Notwendigkeit der Entgelterhöhung

Nunmehr ist es jedoch zwingend erforderlich, die Entgelte für Garagengrundstücke und Garagen auf ein markt- und ortsübliches Niveau anzupassen.
In den Fällen, in denen noch getrenntes Eigentum an Grundstück und Gebäude besteht, kommen die Pächter / Nutzer zwar in den überwiegenden Fällen ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Pachtzinsen / Nutzungsentgelte nach, die Nutzung der eigenen Garagen selbst bzw. die Erhaltung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Grundstücke einschließlich der aufstehenden Baulichkeiten findet jedoch oftmals nicht mehr statt und vorhandene Kapazitäten zur Entlastung des öffentlichen Verkehrs- bzw. Parkraums bleiben ungenutzt.
In den Fällen, in denen kein getrenntes Eigentum an Grundstück und Gebäude besteht und deshalb das Grundstück einschließlich der aufstehenden Garage zur Nutzung überlassen wird, ist die Stadt Schmalkalden für die Erhaltung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich. Die Kosten für die Erhaltung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der städtischen Garagen haben sich seit dem Jahr 2001 stetig erhöht, die Pachtzinsen / Nutzungsentgelte jedoch nicht.

Des Weiteren hat der Gesetzgeber die Neuregelung der Grundsteuer zum 01.01.2025 beschlossen. In diesem Zusammenhang waren sämtliche Grundstücke neu zu bewerten. Die getrennte steuerliche Veranlagung von Baulichkeiten auf fremdem Grund und Boden ist zum 01.01.2025 entfallen. Durch den Wechsel von der Nutzerbesteuerung hin zur Eigentümerbesteuerung ist die Grundsteuerpflicht für den Grund und Boden einschließlich der aufstehenden Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer, hier die Stadt Schmalkalden, übergegangen. Noch im Jahr 2024 beliefen sich die Kosten der Grundsteuer B für den Eigentümer der Garage und damit für den Pächter / Nutzer des Grund und Bodens, auf welchem die Garage aufsteht, in der Regel auf 11,00 Euro bis 12,00 Euro im Jahr. Die Kosten für die Grundsteuer wurden zusätzlich zum Nutzungsentgelt für das Garagengrundstück gezahlt. Die Bewertung des Garagengebäudes und die Festlegung des Steuerpflichtigen erfolgten separat je Garage und je Eigentümer durch das zuständige Finanzamt.

Mit der Neuregelung der Grundsteuer B und der damit verbundenen Neubewertung der städtischen Grundstücke einschließlich der aufstehenden Garagen wurden durch das Finanzamt teilweise Sammelakten mit verschiedensten Grundstücken und verschiedensten Nutzungsarten angelegt. Eine anteilige, transparente Berechnung des zu zahlenden Grundsteuerbetrages je Garage wäre mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden und würde zudem eine Anpassung der vertraglichen Vereinbarungen sowie eine jährliche Betriebs- und Nebenkostenabrechnung für jeden einzelnen Vertrag voraussetzen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Kosten der Grundsteuer B pauschal in den Pachtzinsen / Nutzungsentgelten zu inkludieren.

IV. Erhöhung der Nutzungsentgelte

Unter Berücksichtigung des vorab geschilderten Sachverhaltes wird die Erhöhung der Nutzungsentgelte zum 01.04.2026 wie folgt vorgeschlagen:

1. Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die Nutzungsentgelte sollten von derzeit 30,68 Euro bzw. 31,00 Euro je Garagenstellplatz im Jahr auf 150,00 Euro je Garagenstellplatz im Jahr erhöht werden. Dies entspräche einem monatlichen Betrag in Höhe von 12,50 Euro.
Das monatliche Entgelt für einen von der Stadt Schmalkalden gemieteten Pkw-Stellplatz beträgt derzeit je nach Größe und Ausstattung zwischen 6,00 Euro und 17,00 Euro.

Im Rahmen der Befragung anderer Kommunen wurden zur Festlegung eines angemessenen Entgeltes für Garagengrundstücke nachfolgende Entgelte ermittelt:

Kommune	Entgelt je Garagengrundstück je Jahr	Bemerkungen
Stadt Sonneberg	120,00 Euro	zzgl. Umlage Grundsteuer B
Stadt Weimar	120,00 Euro – 144,00 Euro	zzgl. Umlage Umsatzsteuer
KIJ Jena	120,00 Euro – 160,00 Euro	zzgl. Umlage Grundsteuer B
Stadt Suhl	216,00 Euro – 300,00 Euro	ohne Angaben

Hinsichtlich der bestehenden Vertragsverhältnisse betreffend die Nutzung von städtischem Grund und Boden zu Gunsten von Garagen, bei denen noch getrenntes Eigentum an Grundstück und Gebäude besteht, ist eine sukzessive Klärung der Rechtsverhältnisse binnen der nächsten fünf Jahre empfehlenswert. Dies bedeutet die Zusammenführung des Eigentums von Grund und Boden und aufstehender Garage.

Hier wäre einzelfallbezogen zu prüfen, inwieweit die Stadt Schmalkalden das Grundstück veräußert, oder ob die Stadt Schmalkalden Eigentümer des Grundstückes bleibt und den bestehenden Vertrag kündigt bzw. ob eine Aufhebungsvereinbarung geschlossen wird. Erst wenn das Vertragsverhältnis endet und der Garageneigentümer die Garage auf dem Grundstück belässt, geht das Eigentum an der Garage auf die Stadt Schmalkalden über. Der Garageneigentümer hat das Recht auf Wegnahme der Garage.

Zur Aufarbeitung der Rechtsverhältnisse für die betroffenen Garagen auf städtischem Grund und Boden wird empfohlen, die derzeitig bestehenden Vertragsverhältnisse zunächst unverändert bestehen zu lassen. Von der Begründung neuer Eigentumsverhältnisse an Garagen durch Weiterveräußerung oder Schenkung an Dritte ab dem 01.04.2026 wird abgeraten. Eine Nutzungsüberlassung der Baulichkeiten an Dritte bzw. eine Unterverpachtung der Baulichkeiten im Ganzen oder in Teilen ist generell ausgeschlossen. Mit Wirkung zum 01.04.2026 würden damit seitens der Stadt Schmalkalden keine dreiseitigen Verträge bzw. Vertragsübernahmen mehr zur Aufrechterhaltung des alten Nutzungsrechts begründet werden.

2. Nutzungsentgelte für Garagen

Die Nutzungsentgelte für Garagen sollte zum 01.04.2026 von 26,00 Euro je Monat auf 45,00 Euro je Monat erhöht werden.

Im Rahmen der Befragung anderer Kommunen wurden zur Festlegung marktüblicher Entgelte für Garagen nachfolgende Entgelte ermittelt:

Kommune	Entgelt je Garage je Monat	Bemerkungen
Stadt Eisenach	50,00 Euro	Brutto, Zu- und Abschläge je nach Zustand und Lage
KIJ Jena	59,50 Euro	inkl. Pauschale für Strom (1,00 €/Monat)
Bad Langensalza	40,00 Euro	inkl. Grundsteuer
Stadt Weimar	25,00 Euro – 40,00 Euro	zzgl. Betriebs- und Nebenkosten
Stadt Schleusingen	35,00 Euro	ohne Angaben

3. Betriebs- und Nebenkosten

Bei den ab dem 01.04.2026 geltenden und unter den Punkten 1. und 2. erwähnten Nutzungsentgelten handelt es sich um reine Netto- bzw. Kaltentgelte. In den Entgelten enthalten sind neben dem Werteverzehr lediglich die Kosten der Grundsteuer B. Darin nicht enthalten sind die Aufwendungen, Belastungen und Gebühren für sämtliche sonstigen Betriebs- und Nebenkosten sowie die Kosten einer etwaig noch zu zahlenden Umsatzsteuer.

Die übrigen auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 17.12.2001, Registrier-Nummer 224/01, und der damit erlassenen Festlegung für die Erhebung von Nutzungsentgelten bestimmten Entgelte sollten ebenfalls sukzessive auf ein markt- und ortsübliches Niveau angepasst werden.

☐ **Anlagen**