

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0118-BR/2009</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.21	65.5-1814-Ga

<b>Betreff</b>
<b>Gutachten für Garagengrundstücke in der Kernstadt u. den Ortsteilen</b>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach		30.10.2009	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesert -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<b><u>Inanspruchnahme</u></b>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: 0664/2008	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

## Sachverhalt

### **Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke in der Kernstadt und den Ortsteilen**

Das seitens des öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters, Herrn Radelhof, erstellte Gutachten liegt vor und bildet die Grundlage für die Feststellung der Ortsüblichkeit der Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke auf fremden Grund und Boden in der Stadt Eisenach.

Die Ortsüblichkeit der Nutzungsentgelthöhe ist laut Gutachten unter Bezug auf § 3 Absatz 2 und 3 Nutzungsentgeltverordnung mangels ausreichender und vergleichbarer Entgeltangaben im Gebiet der Stadt Eisenach nicht ermittelbar gewesen, das heißt : Die Ermittlung der Ortsüblichkeit wurde über ein "Hilfsverfahren" unter Zugrundelegung einer Verzinsung des jeweiligen Bodenwertes abgeleitet (subsidiäre Anwendung).

Bei diesem Ermittlungsverfahren wurden folgende Grundsätze zur Anwendung gebracht :

1. Die Bodenwertermittlung erfolgt über das Ertragswertverfahren – Ansatz Rohbauland = 80 % vom Bodenrichtwert (BRW)
2. Durchschnittliche Inanspruchnahme einer fiktiven Garagenfläche von 30 m<sup>2</sup>
3. Aus marktorientierter Sicht werden Garagen als gewerbliches Objekt gewertet, daher wird ein Zinssatz von 6 % zum Ansatz gebracht.  
Berechnungsformel: Rohbaulandwert (€/m<sup>2</sup>) x Garagenfläche (30 m<sup>2</sup>) x Zinssatz (6%) = Entgeltbetrag (€/a)

Das vorliegende Gutachten weist in der Kernstadt vier an den BRW gebundene Entgeltzonen von 75,-- €/a (Zone 1) bis 216,-- €/a (Zone 4) und in den Ortsteilen von 40,-- €/a bis 77,40 €/a aus. Dies bedeutet die Abkehr von den bisher praktizierten einheitlichen Entgelthöhen in der Kernstadt Eisenach sowie in den Ortsteilen.

Für die auf städtischen Grundstücken befindlichen 290 Privatgaragen wird nach der Entgelterhöhung vom 01.10.2008 derzeit ein **Gesamtbetrag von 21.539,08 € pro Jahr** erhoben.

In Anwendung der gutachterlich ermittelten Entgeltwerte ergibt sich ein **neuer Gesamtbetrag von 28.006,30 € pro Jahr (Mehreinnahme von 6.467,22 €/a)**, wobei nachfolgende Festsetzungen bzw. grundstücksbezogenen Belange zugrunde gelegt wurden:

- a) Berechnung des Garagenentgeltes nach der, sofern vertraglich angegebenen Flächen-größe des jeweiligen Garagenstellplatzes. Wenn nicht angegeben, dann durch Heranziehung der im Gutachten ausgewiesenen fiktiven Fläche von 30 m<sup>2</sup> pro Garagenstellplatz.
- b) Ermittlung der Garagenentgelte nach den errechneten Entgelthöhen, nicht nach den im Gutachten ebenfalls ausgewiesenen abgerundeten Entgelthöhen (z.B. Zone 2 = 116,10 €/a statt 115,- €/a).
- c) Beim Garagenkomplex "Am alten Friedhof" der sich außerhalb von BRW – Zonen befindet, erfolgte die Berechnung einheitlich nach den durchschnittlichen der drei angrenzenden BRW – Zonen (63,-- €/m<sup>2</sup> / 76,-- €/m<sup>2</sup> / 100,-- €/m<sup>2</sup>). Gleiche Berechnungsweise wurde bei den Reihengaragen "Auf dem Kuhlanger" angewendet (63,-- €/m<sup>2</sup>/85,-- €/m<sup>2</sup>/100,-- €/m<sup>2</sup>).

*Weitere Belange, die bei einer Anpassung der Entgelthöhe gemäß der gutachterlich ermittelten Ortsüblichkeit und der gesetzlichen Vorgaben entstehen :*

- Das Gutachten bestätigt, dass bei 102 Garagenstellplätzen die ortsübliche Entgelthöhe bereits vorliegt, d.h. das bisherige Entgelt in Höhe von 75,- €/a bestehen bleibt (entspricht ca. 35 % der Gesamtanzahl).
- Unter Beachtung der vertraglichen Regelungen aus den, bei zwischenzeitlicher Veräußerung von Privatgaragen, abgeschlossenen Überleitungsverträgen (sog. "Dreiecksverträge") kann eine Entgelterhöhung nur alle zwei Jahre vorgenommen werden (betrifft 95 Verträge; ca. 33 % der Gesamtanzahl). Somit wird die frühestmögliche Erhöhung dieser Verträge erst ab 01.10.2010 erfolgen können.
- Unter Zugrundelegung der gesetzlichen Vorgaben nach der Nutzungsentgeltverordnung, § 6, ist dem Garageneigentümer eine Nutzungsentgelterhöhung schriftlich zu erklären, so dass die Wirksamkeit der Erhöhung von dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monat eintritt .

Mit der Einbringung der Erhöhungsbeschlussvorlage in den Stadtrat im November 2009 soll die Nutzungsentgelterhöhung gemäß der gutachterlich ermittelten Ortsüblichkeit beschlossen werden.

Somit können ab 01.03.2010 - 93 Nutzungsentgelte und wie zuvor ausgeführt ab 01.10.2010 die restlichen 95 Nutzungsentgelte erhöht werden.

Im Konkreten bedeutet dass:

Von den derzeit 290 Garagen auf städtischen Grundstücken würden  
102 Nutzungsentgelte weiterhin mit 75,- €/a veranschlagt  
164 Nutzungsentgelte auf 116,10 €/a erhöht  
12 Nutzungsentgelte auf 186,30 €/a erhöht und  
12 Nutzungsentgelte in den Ortsteilen zwischen 40,- bis 64,80 €/a  
erhöht werden.

gez. Matthias Doht  
Oberbürgermeister