

Stadt Hildburghausen

06.10.2026

Beschlussvorlage

Einreicher: Der Bürgermeister

Beschlusnummer:

0283/2026

Amt: Bauamt
Sachbearbeiter: Frau Fritz
Aktenzeichen:
Bezug-Nr.:

Sitzung	Status	Datum	Abstimmung:
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	27.10.2026	Ja: Nein: Enth.:
Stadtrat	öffentlich	19.11.2026	Ja: Nein: Enth.:
Stadtplanungs- und Bauausschuss	öffentlich	28.10.2026	Ja: Nein: Enth.:

Bezeichnung der Vorlage:

Neuregelung der Pacht- und Mietverträgen für städtische Garagengrundstücke

Beschlusstext:

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Neuregelung von Mietverträgen für die städtischen Garagen.

Alle geschlossen Garagenpacht- und -mietverträge werden bis zum 31.12.2026 gekündigt und durch neue Mietverträge ab dem 01.01.2027 ersetzt.

Die Miete beträgt monatlich 30,00 €. Das entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 360,00 €, zuzüglich der gesetzl. MwSt..

Der Bürgermeister wird ermächtigt die Vertragshandlung vorzunehmen.

☒ gez.	☒ gez.	☒ gez.	☒ gez.
Bürgermeister	zust. Amtsleiter	Kämmerei	Justiziar
Patrick Hammerschmidt	Steven Haake		

☒ gez.

Amtsleiterin Haupt-
und Personalamt
Stefanie Zöller

Begründung:

Die Stadt Hildburghausen verfügt zur Zeit über 267 Garagenpacht- und -mietverträge. Von diesen Garagen befinden sich bereits 11 Garagen im Eigentum der Stadt Hildburghausen. Jährlich wird eine Pacht/Miete i.H.v. 30.720,00 € (pro Garage 10,00 € im Monat) erzielt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) regelte bis Ende 2022 Verträge über Garagen auf fremdem Boden (häufig DDR-Altverträge). Seit dem **1. Januar 2023** sind die Sonderregelungen und Kündigungsfristen des Gesetzes endgültig ausgelaufen.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) von 1995 schuf Übergangsregelungen für bestehende Nutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten. Diese Regelungen endeten endgültig zum 31. Dezember 2022. Seit dem 1. Januar 2023 gelten ausschließlich die Vorschriften des BGB.

Diese sogenannte „Trennung von Gebäude- und Grundstückseigentum“ ist im heutigen bundesdeutschen Recht nicht mehr zulässig. Nach § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gehört ein fest mit dem Boden verbundenes Gebäude automatisch dem Grundstückseigentümer.

Seit dem 1. Januar 2023 sind alle auf städtischem Grund errichteten Garagen rechtlich Eigentum der Stadt Hildburghausen – unabhängig davon, wer sie errichtet oder später übernommen hat.

Außerdem entfällt für bisherige Garagennutzer ab dem Jahr 2025 die Grundsteuerpflicht, da diese nun durch die Stadt getragen wird. Der Wert der Garagen ist jetzt im Grundstückswert enthalten.

Aus diesem Gründen ist es rechtlich zwingend geboten, eine neue Verfahrensweise zum Umgang mit den Garagengrundstücken im Stadtgebiet anzuwenden.

Dem Stadtrat wird aus diesem Grund vorgeschlagen:

- Alle Pacht- und Mietverträge werden zum 31.12.2026 gekündigt und durch neue Mietverträge ab dem 01.01.2027 ersetzt.
- Anstelle der bisherigen Garagenpacht, wird eine Garagenmiete von 360,00 € im Jahr (30,00 € pro Monat) zuzüglich der gesetzlichen MwSt. festgesetzt.
Die Miete enthält die Grundsteuer und Gebäudeversicherung.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Abschluss von neuen Mietverträge erzielt die Stadt einen Mehrerlös auf der HH-Stelle 0.88000.140000 i.H.v. 61.440,00 €.

Verteiler nach der Beschlussfassung:

**Sitzungsdienst
Amt 20
Büro 01**