

Beschlussvorlage

2024/SVS/018

öffentlich

Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

Festsetzung der Miete für Garagen auf fremden Grund und Boden ab dem 01.01.2025

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 08.08.2024 <i>Einreicher:</i> Neumann, Berit
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	04.09.2024	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	12.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt, mit Wirkung ab 01.01.2025 eine monatliche Miete in Höhe von 10,00 EURO pro Garage auf städtischem Grund und Boden von den bisherigen Nutzern zu erheben.
2. Bei Abschluss eines Mietvertrages ab/nach dem 01. 01. 2025 mit Personen, die bisher keine Nutzer einer Garage auf städtischem Grund und Boden waren, wird eine monatliche Miete in Höhe von 20,00 EURO pro Garage erhoben.

Sachverhalt

Als Folge der beschlossenen Kündigung der bestehenden Nutzungsverträge für Garagen auf städtischem Grund und Boden (BV 2024/SVS/017) zum 31.12.2024 bietet die Stadt den bisherigen Nutzern einen Mietvertrag für die weitere Nutzung der Garagen ab dem 01.01.2025 an.

Von 175 Garagen, die sich auf städtischem Grund und Boden befinden, sind bereits 48 Garagen durch Nutzerwechsel auf die Reuterstadt als Eigentümer des Grund und Bodens übergegangen. In diesen Fällen wurden bereits Mietverträge mit einem monatlichen Mietpreis von 4,00 € geschlossen. Dadurch erzielt die Stadt jährlich bereits Mieteinnahmen in Höhe von 2.304,00 €. Die Berechnung dieser Miethöhe erfolgte anhand der Garagen, bei denen der Nutzer noch wirtschaftlicher Eigentümer der Garage ist.

Diese Nutzer zahlen pro Garage 30,68 €/Jahr Nutzungsentgelt und 11,64 €/Jahr Grundsteuer B. In der Summe sind das für 127 Garagen 5.374,64 €/Jahr.

Die Stadt hat somit bisher insgesamt 7.678,64 €/Jahr vereinnahmt.

Nach Auslaufen der Kündigungsschutzfrist zum 03.10.2022 im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und im Zuge der Grundsteuerreform werden die restlichen 127 Garagen ab dem 01.01.2025 auch grundsteuerrechtlich dem Eigentum der Stadt zugerechnet.

Das heißt, dass für diese 127 Garagen Mietverträge für die weitere Nutzung abzuschließen sind und für die bereits bestehenden Mietverträge eine Erhöhung der Miete zum 01.01.2025 angekündigt wird.

Ermittlung der Miethöhe:

Bei den Grundsteuererklärungen wird in Mecklenburg-Vorpommern das Bundesmodell angewandt. Das führt dazu, dass bei den Garagen, die auf kommunalem Grund und Boden stehen und für die sich die Reuterstadt im Zuge der Grundsteuerreform bereits erklärt hatte,

eine pauschale Netto-Kaltmiete zugrunde gelegt wird. 35 Euro beträgt diese pro Stellplatz und Monat. Dabei spielt die Fläche oder das Baujahr der Garage keine Rolle (Anlage 39 zum BewG).

Hier greift nun die Mietniveaustufe korrigierend ein. Jede Stadt ist einer entsprechenden Mietniveaustufe zugeordnet. Je nach Zuordnung ist ein Zuschlag oder Abschlag auf die pauschalisierten Nettokaltmiete-Werte vorgesehen, so dass die monatliche Pauschale niedriger oder höher ausfallen kann.

Die Stadt Stavenhagen ist der Mietniveaustufe 1 zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung ist ein Abschlag von 20 % anzuwenden. Demzufolge würde die Netto-Kaltmiete pro Garage und Monat 28,00 EURO betragen.

Eine gesonderte Kalkulation der Miete für die Garagen ist somit nicht erforderlich.

Da der bauliche Standard der Einzelgaragen und Garagenkomplexe nicht von hohem Standard ist, wird der Mietbetrag in der Einstiegsphase entsprechend angepasst.

Bei einem Mietbetrag von monatlich 10,00 EURO pro Garage (gilt für alle 175 Garagen) würde der Ertrag jährlich 21.000,00 EURO betragen.

Nachrichtlich:

Auch für Mieter/ Mieterinnen der 48 Garagen mit denen die Stadt bereits einen Mietvertrag abgeschlossen hat, wird die beschlossene Miete vertraglich vereinbart.

Der Mieter/die Mieterin kann sich dann entscheiden, ob die erhöhte Miete akzeptiert oder mit einer Frist von 3 Monaten das Garagenmietverhältnis gekündigt wird.

Anlage: Mietvertrag für Garagen

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	Nein		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Mietvertrag Garagen (öffentlich)
---	----------------------------------

Mietvertrag für Garage

zwischen

der Stadt Stavenhagen

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Guzu

Schloss 1

17153 Stavenhagen

(im Folgendem „Vermieter“ genannt)

und

(im Folgendem „Mieter“ genannt)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter auf dem Flurstück..... der Flur Gemarkung Stavenhagen eine Garage zum Abstellen eines Pkw.

§ 2

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3

Miete

Der Mietzins beträgt monatlichEUR (bei Umsatzsteuerpflicht der Stadt zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer, z. Zt. 19 %)

Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des laufenden Monats an den Vermieter zu entrichten.

Die Zahlungen sind auf folgendes Konto des Vermieters unter Angabe des Verwendungszwecks: zu überweisen:

§ 4

Kündigung

Das Mietverhältnis kann von jeder Partei spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn

- der Mieter mit einem Betrag, der zwei Monatsmieten übersteigt, im Rückstand ist oder
- der Mieter das Objekt vertragswidrig nutzt oder
- die entgeltliche Überlassung an eine dritte Person erfolgt.

Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ihm der Gebrauch der Garage in erheblichem Maße nicht gewährt oder wieder entzogen wird.

§ 5

Haftung

Die Einstellung des Fahrzeuges erfolgt auf Gefahr des Mieters. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Brand, Entwendung oder Beschädigung des Fahrzeuges.

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 seines Kraftfahrzeuges bzw. der Garage gestattet hat, schuldhaft verursacht werden.

§ 6

Benutzung der Mietsache

Eine andere Nutzung der Mietsache als zu den in § 1 bestimmten Zwecken ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt insbesondere für eine Untervermietung oder eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte.

Bei der Benutzung der Garage ist der Mieter verpflichtet, die einschlägigen sicherungsrechtlichen Vorschriften über die Lagerung von brennbaren Gegenständen und die allgemein übliche Sorgfalt zu beachten.

§ 7

Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter hat für die Reinigung und Sauberhaltung der Garage zu sorgen. Sämtliche Reparaturen an und im Mietobjekt, die während des Mietverhältnisses erforderlich sind, auch an Türen und Fenstern, Toren usw. hat der Mieter auf seine Kosten ausführen zu lassen. Er haftet auch für Schäden, die durch sein Verschulden an Gebäuden, Einfriedungen und Türen, am Gehweg und an der Einfahrt zum Mietobjekt entstehen. Den Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorliegt, obliegt dem Mieter. Durch den Abschluss einer Haftpflichtversicherung hat sich der Mieter gegen solche Unfälle und Schäden zu decken. Der Vermieter kann den Nachweis des Vertragsabschlusses und die Fortdauer des Vertrages verlangen.

§ 8

Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Garage vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Insbesondere sind vom Mieter eingebrachte Einrichtungen zu entfernen, es sei denn, der Vermieter verzichtet schriftlich auf die Entfernung.

§ 9

Personenmehrheit als Mieter

Haben mehrere Personen gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Bezüglich etwaiger Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben können, sind sie Gesamtgläubiger.

§ 10
Selbstständigkeit des Mietvertrages

Für den Fall, dass zwischen den Parteien dieses Vertrages noch ein Wohnraummietverhältnis besteht oder ein solches später begründet wird, wird vereinbart, dass beide Vertragsverhältnisse voneinander unabhängig sind.

Die Vorschriften des Wohnraummietrechts finden auf den Garagenmietvertrag ausdrücklich keine Anwendung.

§ 11
zusätzliche Vereinbarungen

Beide Parteien des Mietvertrages vereinbaren zusätzlich zu den vorgenannten Vorschriften noch folgende Vereinbarung:

Dem Mieter obliegt es, die Zufahrt von Schnee und Eis zu reinigen sowie bei Glätte mit abstumpfenden Mittel zu streuen. Streumaterial und Reinigungsgeräte hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen.

§12
Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Stavenhagen, den2024

Stavenhagen, den2024

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter