

# 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><br>Kämmerei<br><i>Bearbeiter:</i><br>Berit Neumann | <i>Datum</i><br>08.08.2024<br><i>Einreicher:</i><br>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.<br>Gesamtkosten der<br>Maßnahmen<br>(Beschaffungs-/<br>Herstellungskosten)<br><br>€ | 2.<br>Jährliche Folgekosten/<br>-lasten<br><br>€                   | 3.<br>Finanzierung/<br>Eigenanteil<br>(i.d.R. =<br>Kreditbedarf)<br><br>€ | 4.<br>Einmalige oder jährliche<br>laufende Haushalts-<br>belastung (Mittelabfluss,<br>Kapitaldienst, Folgekosten<br>ohne kalkulatorische<br>Kosten)<br><br>€ |
| Veranschlagung im<br>Ergebnishaushalt im<br>HH-Jahr:<br>Sachkonto:                     | Veranschlagung im<br>Finanzhaushalt im<br>HH-Jahr:<br>Finanzkonto: |                                                                           | Keine Veranschlagung                                                                                                                                         |

#### Anlage/n

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