

Beschlussvorlage

2024/GVIv/010

öffentlich

Gemeinde Ivenack

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>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ivenack (Entscheidung)	17.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Ivenack beschließt, mit Wirkung ab 01.01.2025 eine monatliche Miete in Höhe von 10,00 EURO pro Garage auf gemeindeeigenem Grund und Boden zu erheben.

Sachverhalt

Als Folge der beschlossenen Kündigung der bestehenden Nutzungsverträge für Garagen auf gemeindeeigenem Grund und Boden (BV 2024/GVIv/009) zum 31.12.2024 bietet die Gemeinde Ivenack den bisherigen Nutzern einen Mietvertrag für die weitere Nutzung der Garagen ab dem 01.01.2025 an.

Von insgesamt 13 Garagen, die sich auf gemeindeeigenem Grund und Boden befinden, sind bereits 3 Garagen durch Nutzerwechsel auf die Gemeinde Ivenack als Eigentümer des Grund und Bodens übergegangen. In diesen Fällen wurden bereits Mietverträge mit einem monatlichen Mietpreis von 4,00 € geschlossen. Dadurch erzielt die Gemeinde jährlich bereits Mieteinnahmen in Höhe von 144,00 €. Die Berechnung dieser Miethöhe erfolgte anhand der Garagen, bei denen der Nutzer noch wirtschaftlicher Eigentümer der Garage ist.

5 Nutzer zahlen pro Garage 30,68 €/Jahr Nutzungsentgelt und 11,44 €/Jahr Grundsteuer B. In der Summe sind das für diese 5 Garagen 210,60 €/Jahr.

Weiterhin sind 5 Garagen über die Wohnungswirtschaft des Amtes Stavenhagen vermietet. Davon zahlen 2 Mieter 15,00 €/Monat, 1 Mieter 9,72 €/Monat, 1 Mieter 7,67 €/Monat und 1 Mieter 2,05 €/Monat.

Die Gemeinde Ivenack hat somit bisher insgesamt 947,88 €/Jahr vereinnahmt.

Nach Auslaufen der Kündigungsschutzfrist zum 03.10.2022 im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und im Zuge der Grundsteuerreform werden die restlichen 5 Garagen ab dem 01.01.2025 auch grundsteuerrechtlich dem Eigentum der Gemeinde zugerechnet. Das heißt, dass für diese 5 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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 Gemeinde Ivenack ist der Mietniveaustufe 1 zugeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung ist ein Abschlag von 20 % anzuwenden. Demzufolge würde die Netto-Kaltniete pro Garage und Monat 28,00 EURO betragen.

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

Da der bauliche Zustand 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 13 Garagen) würde der Ertrag jährlich 1.560,00 EURO betragen.

Nachrichtlich:

Auch für Mieter/ Mieterinnen der 8 Garagen mit denen die Gemeinde 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 Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)
€		€		€	€
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:		Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:			Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Mietvertrag f. Garagen Ivenack (öffentlich)
---	---