

Vorlage
zur Sitzung des Finanzausschusses am 20.10.2020

Betr.: **Festsetzung des Mietzinses für PKW-Stellplätze im Lindenweg und Grüne Wiese und für den Garagenkomplex im Ostseering**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über diverse Pkw-Stellplätze im Gemeindegebiet und auch über einen Garagenkomplex im Ostseering.

Diese werden sowohl privat durch die Anlieger als auch gewerblich genutzt.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 beschlossen, dass für die Verpachtung von Pkw-Stellplätzen auf kommunalen Flächen der Pachtzins jeweils individuell unter Berücksichtigung aller Faktoren (Ausbauart, Kosten usw.) durch den jeweiligen Fachausschuss festgesetzt wird.

Mit Erneuerung der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz vom 22.01.2020 entscheidet gemäß § 8 Abs. 8 S.1 die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister über die Verfügung von Gemeindevermögen von Vermietung, Verpachtung bis zu einer Wertgrenze von 500,00 € im Einzelfall. Auch wenn die Bürgermeisterin gemäß der Hauptsatzung legitimiert ist, über die nachfolgenden Stellplatz- und Garagenmietverträge eigenständig zu entscheiden, so möchte sie hier weiterhin transparent für den Finanzausschuss arbeiten und erbittet eine Empfehlung.

Die Verwaltung hat nun über die Vergabe von 3 Stellplätzen im Lindenweg zu befinden.

Benötigt werden drei Stellplätze für die gewerbliche Nutzung (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Stellplätze wurde in diesem Jahr im Zuge der Straßenbaumaßnahme Lindenweg hergestellt.

Des Weiteren hat die Verwaltung festgestellt, dass im Sondergebiet Grüne Wiese die Mietverträge für die Stellplätze unterschiedlich vergütet oder gar unentgeltlich zur Verfügung gestellt wurden. Die Spanne reichte von 0,00 € bis 60,00 €. Diese Mietverträge wurden nun ganzheitlich gekündigt mit der Option auf einen neuen Mietvertrag zu geänderten Konditionen.

Hierbei handelt es sich um drei unbefestigte Flächen (siehe Lageplan **Anlage 2**).

Beim Garagenkomplex Ostseering erfolgte im Jahr 2016 die Zusammenführung von Grund und Boden mit dem aufstehenden Gebäude - dies bildet fortan eine Einheit.

Die Mieten wurden in dem Zusammenhang auf 60 €/Jahr erhöht.

Den neuen Mietern wird von Seiten der Verwaltung immer wieder auf den Umstand aufmerksam gemacht, dass sich die Garagen nun im Eigentum der Gemeinde Graal-Müritz befinden und nicht mehr weiterveräußert werden dürfen.

Zum 01.10.2020 kam es zum Abschluss eines neuen Mietvertrages bei Mieterwechsel. Im neuen Vertrag wurde eine höhere Miete von 180 € pro Jahr vereinbart. Dem Zugrunde gelegt wurde der wesentlich höhere Mietpreis für die Stellplätze im Ostseering (verwaltet durch die GHV). Hier zahlen die Mieter 15,34 € pro Monat und bis dato zahlten Garagennutzer lediglich 15 € pro Quartal. Dafür steht das Auto aber sicher und im trockenen. Bei 60 € Mieteinnahmen im Jahr kann die Gemeinde Graal-Müritz auch keine großen Instandhaltungsarbeiten an dem Komplex vornehmen. Diese sind jedoch weitestgehend erforderlich.

Aktuelle Mietzinsaufstellung:

Standort	Mietzins	Nutzung	Bemerkungen
Dr. Leber Str.	100 €/Jahr	privat	befestigt mit Poller (1 PP)
Hufenweg	120 €/Jahr	privat	unbefestigt (1 PP)
Dr. Bach Weg	120 €/Jahr	privat	befestigt mit Bügel (15 PP)
Richard-Wossidlo-Str.	100 €/Jahr	privat	befestigt mit Bügel/Poller (17 PP)
Müritz 1 FS 191/4 (südlich der Boje)	100 €/Jahr	gewerblich	unbefestigt (4 PP)
Müritz 2 FS 7/73 und 7/74 (westlich neben der Ostseewoge)	100 €/Jahr	gewerblich	befestigt (13 PP)
Strandstr.	165 €/Jahr	gewerblich	befestigt (4 PP)
Badeweg	180 €/Jahr	gewerblich	unbefestigt (5 PP)
PP am Rhododendronpark	165 €/Jahr	gewerblich	befestigt mit Poller (20 PP)
PP Strandstraße	75 €/Jahr	gewerblich	unbefestigt (10 PP)

Standort	Mietzins	Nutzung	Bemerkungen
101 Garagen Ostseering	60 €/Jahr	privat	100 Mieter
	180 €/Jahr	privat	1 neuer Mieter ab 01.10.2020

GHV Info Vergleichswert

Standort	Mietzins	Nutzung	Bemerkungen
Parkplätze Ostseering	184,08 €/Jahr	privat/gewerblich	befestigt mit Poller

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt im Lindenweg drei Stellplätze für die gewerblich Nutzung mit einer jährlichen Miete von je 180,00 € zu vermieten.

Durch die Aufstellung der neuen Holzschleuten bei den Flurstücken 47/21 und 47/75 der Gemarkung Müritz der Flur 1 (**Anlage 2** Grüne Wiese Fläche 1 im Lageplan) könnten die Parkflächen gut gekennzeichnet und nummeriert werden. Hier wurde vorab der ehemalige Zaun aus Verkehrssicherungsgründen entfernt.

Für die private Nutzung der Stellplätze in der Grünen Wiese empfiehlt die Verwaltung einen jährlichen Mietzins in Höhe von 120 €.

Für die gewerbliche Nutzung der Flächen sollte aus Sicht der Verwaltung jeweils ein höherer Zins i.H.v. 180 € vereinbart werden.

Auch wenn die Wertgrenze für die Mietzinsfestlegung für die Garagen noch nicht überschritten ist, so möchte die Verwaltung auch weiterhin transparent arbeiten und die Miethöhe auch künftig mit dem Finanzausschuss für den Garagenkomplex abstimmen.

Zum 01.01.2021 ist erneut eine Garage zu vergeben und die Verwaltung empfiehlt auch hier künftig eine höhere Miete i.H.v. 180 € pro Jahr.

Zu C) entfällt

Zu D) entfällt

Zu E)

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss empfiehlt:

Die drei gewerblichen Stellplätze im Lindenweg auf dem Flurstück 104/2 der Gemarkung Graal der Flur 1 mit 180.- €/Jahr zu vermieten.

Die Stellplätze in der Grünen Wiese auf den Flurstücken 47/21, 47/45, 47/75 und 47/94 der Gemarkung Müritz der Flur 1 werden für die private Nutzung mit einem Mietzins i.H.v. 120.- €/Jahr vermietet. Für die gewerbliche Nutzung wird eine Miete von 180.- €/Jahr vereinbart.

Für den Garagenkomplex Ostseering empfiehlt der Finanzausschuss zukünftig eine Miethöhe von 180.- € pro Jahr. Sofern weitere Neuabschlüsse (3 Vergleichswerte) zu höheren Konditionen im Garagenkomplex vorliegen, werden die älteren Mietverträge dem neuen Mietzins angepasst.

Maria Pogadl
Liegenschaften
Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Finanzausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin