

Vorlage
zur Sitzung des Finanzausschusses am 15.12.2020

Betr.: Festsetzung des Mietzinses 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 privat durch die Anlieger 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.

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.

Zum 01.01.2021 ist erneut eine Garage zu vergeben und die Verwaltung empfahl in der letzten Sitzung des Finanzausschusses am 20.10.2020 auch hier künftig eine höhere Miete i.H.v. 180 € pro Jahr. Sofern weitere Neuabschlüsse (3 Vergleichswerte) zu höheren Konditionen im Garagenkomplex vorliegen, sollten die älteren Mietverträge dem neuen Mietzins angepasst werden.

Jedoch kamen die Finanzausschussmitglieder zu dem Ergebnis, dass für den Garagenkomplex im Ostseering noch keine Festlegung des Mietzinses erfolgen soll. Hier soll erst geklärt werden, ob für eine generelle Anpassung 3 Vergleichswerte nötig sind, oder ob eine zeitgleiche Erhöhung auch für den ganzen Komplex vorgenommen werden kann.

Zu B)

Die bisherige Praxis bei Mietverträgen war eine Mieterhöhung nach Vorlage von 3 Vergleichswerten. Diese Regelung wurde bisher verfolgt, da die Regelungen zur Mieterhöhung in vielen bestehenden Verträgen untauglich sind und keinen Anspruch auf eine Erhöhung begründen.

Das bedeutet, dass im Falle einer Mieterhöhung, alle 101 Garagenverträge gekündigt werden und den Mietern ein neuer Vertrag angeboten wird.

Neben dem hohen Verwaltungsaufwand, reagieren die Mieter erfahrungsgemäß bei der Thematik immer noch hoch emotional. Somit war das bis dato auch eine politische Entscheidung und die Problematik der Garagenmiete wurde sensibel behandelt.

Aber es ist unstrittig, dass der jetzige Mietpreis nicht mehr angemessen ist.

Die Verwaltung empfiehlt eine Vorankündigung der Kündigung mit ausführlichen Erläuterung und eine Kündigung des Mietverhältnisses zum 30.06.2021.

Die Miete sollte dann gestaffelt angehoben werden.

Ab 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 ein Mietzins i.H.v. 120 €/Jahr netto und ab dem 01.07.2022 ein Mietpreis von 240 €/Jahr netto.

Somit wäre auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Fahrzeuge sicher und im Trockenen stehen und folglich eine höhere Miete für die Garagen verlangt werden muss als für die Stellplätze im Ostseering.

Zu C) entfällt

Zu D) entfällt

Zu E)

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss empfiehlt:

Die Garagenmietverträge sind mit Wirkung zum 30.06.2021 zu kündigen.

Bei Neuabschluss erfolgt eine Staffelung der Miete.

Ab dem 01.07.2021 ein Mietzins i.H.v. 120 €/Jahr netto.

Ab dem 01.07.2022 ein Mietzins i.H.v. 240 €/Jahr netto.

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