

Beschlussvorlage

BV-25-2025-015

öffentlich

**Anpassung der Rahmenrichtlinie der Stadt
Röbel/Müritz über die Festsetzung von Pacht-,
Mietzins und Nutzungsentgelt**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.04.2025
<i>Bearbeiter:</i> Maren Schnitzer	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	13.05.2025	Ö
Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	26.05.2025	N
Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung)	03.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt die Rahmenrichtlinie über die Festsetzung von Pacht-, Mietzins und Nutzungsentgelt in der Fassung vom 04.06.2024 wie folgt zu aktualisieren:

- I. Pachtzins Buchstabe d) Pachtzins für Garagenstellplätze (Grund & Boden)
120,00 €/Jahr
- II. Mietzins Buchstabe a) 25,00 €/Garage und Monat die Instandhaltungspflicht für größere Reparaturen liegt beim Vermieter, Stromkosten wenn vorhanden trägt der Mieter
- III. Nutzungsentgelt für PKW-Stellflächen 20,00 €/Monat und Stellfläche

Die Erhöhungen werden zum 01.01.2026 wirksam.

Sachverhalt

Mit Beschluss 25 -2025-004, der sich parallel im Beratungsgang befindet, soll eine Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Verfahrensweise mit Garagen auf städtischem Grund & Boden getroffen werden. Die Verträge sollen langfristig auf einen gesetzeskonformen Stand gebracht werden.

In diesem Zusammenhang soll der Mietzins für die Vermietung von Garagen neu festgelegt werden.

Auch bei den Garagenbestandsverträgen und bei den PKW-Stellplatzverträgen ist eine Aktualisierung der o. g. Rahmenrichtlinie angedacht.

Erläuterung zu den einzelnen Erhöhungsvorschlägen:

Zu I. Pachtzins für Garagenstellplätze (Grund & Boden)

Das Nutzungsentgelt für die Bestandsgaragenverträge zur Nutzung des Grund & Bodens wurde zum letzten Mal im Jahr 2018 erhöht. Hierbei handelt es sich um Verträge, bei denen der Garagennutzer für die Instandhaltung der Baulichkeit selbst verantwortlich ist. Aktuell zahlen Garagennutzer 80 € bzw. 100 €/je Stellplatz und Jahr (100 € = Festlegung ehem. Bgm. für Neuverträge) für einen Garagenstellplatz. Es wird empfohlen einen einheitlichen Pachtzins von **120 €/Stellplatz und Jahr** festzulegen. Diese Erhöhung ist moderat und soll auch Kosten wie die Garagengrundsteuer enthalten.

Im Zuge der Grundsteuerreform ist die Stadt Röbel/Müritz künftig Zahlungspflichtige für die Grundsteuer B zur Garagenbebauung, da sie als Gesamteigentümerin Bebauung und Grund & Boden zur Garage betrachtet wird.

Aktuell liegen der Abteilung Liegenschaften nur für drei Garagenstandorte Grundsteuerbescheide vor. Die Grundsteuer pro Garage liegt hier zwischen 7,10 € und 9,51 €. Durchschnittlich fallen rund 10 € Grundsteuern je Garage an.

Verwaltungsvereinfachend sollte das Nutzungsentgelt die Zahlung der Grundsteuer für die Baulichkeit enthalten, so dass der Garagennutzer nicht jährlich neu ein Schreiben zur Grundsteuerzahlung erhält.

Vergleichswerte anderer Städte sind kaum vorhanden, da die Städte aktuell dazu übergehen, generell nur noch Mietverträge anzubieten oder andere Lösungen zur Weiternutzung der Garagen gefunden haben.

Zu II. Mietzins für Garagen

Im Zuge der Übernahme der Garagen bei Beendigung der Bestandsverträge durch den bisherigen Garagennutzer erfolgt die Neuvermietung der Garage durch die Stadt Röbel als Grundstückseigentümerin. Kosten der laufenden Instandhaltung für größere Reparaturen, Versicherung sowie Grundsteuer liegen bei der Stadt als Vermieterin.

Der neu festzulegende Mietzins soll zum einen über einen absehbaren Zeitraum die Instandhaltungskosten decken, muss aber auch für den Mieter noch bezahlbar sein. Das heißt ein potentieller Mieter muss auch finanziell in der Lage sein, den Mietzins zu zahlen. Ein Mietzins von 25,00 €/Garage und Monat wird empfohlen. In diesem Mietzins sind Kosten der Versicherung (ca. 10 €/je Garage und Jahr) und der Grundsteuer (s.o.) enthalten.

Zum Vergleich die Stadt Neustrelitz bietet aktuell Mietverträge mit einem Jahresmietzins von 255,60 € an.

Zu III. Mietzins für PKW Stellflächen

Der Mietzins für PKW-Stellplatzflächen wurde seit 2008 nicht verändert. Die Stadt Röbel/Müritz hat nur eine sehr geringe Anzahl von Stellplätzen. Neben 8 Stellplätzen, die im Zusammenhang mit einem Gaststättenbetrieb genutzt werden, gibt es 13 Stellplätze „Unter den Kiefern“ und 8 Stellplätze am Mönchteich (zahlen schon 20 €- Festlegung ehem. Bgm, sind mit Parkbügel versehen, d.h. höherwertig), die von den Bewohnern dort genutzt werden. Eine Nachfrage bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie bei privaten Anbietern ergab eine ortsübliche Stellplatzmiete von 20,00 €/Stellplatz.

zu den finanziellen Auswirkungen

Die Stadt hat 350 Garagen. Davon sind zwei Garagen entgeltfrei an Vereine vergeben. Von den verbleibenden 348 Garagen sind 7 Garagen vermietet. Es bestehen 44 Garagenstellplatzverträge mit einem Nutzungsentgelt von 100 €/Jahr und 297 Garagenstellplatzverträge mit einem Nutzungsentgelt von 80,00 €/Jahr.

Rein rechnerisch ergibt sich ab 2026, wenn kein Nutzer aufgrund der Erhöhung seinen Vertrag kündigt, eine Mehreinnahme im Bereich Mieten und Pachten von 13.825 €.

Berechnung

44 Garagen Erhöhung von 100 auf 120 € = 880 €

297 Garagen Erhöhung von 80 auf 120 € = 11.880 €

7 Mietgaragen davon 2 zu 10 €/Monat verm., Erhöhung auf 25,00 €/Monat = 360 €
davon 5 zu 15 €/Monat verm., Erhöhung auf 25,00 €/Monat = 600 €

21 PKW-Stellplätze Erhöhung von 15 €/Monat auf 20 €/Monat = 105 €

Wenn zukünftig bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Nutzer neue gesetzeskonforme Mietverträge abgeschlossen werden, sind auch Ausgaben (siehe Beschluss 25-2025-004) einzuplanen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☒ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☒ Nein	☐ Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €		☐ Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €		☐ Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Anlage 1 zum Beschluss 25-2025-015 Synopse (öffentlich)
2	Anlage 2 zum Beschluss 25-2025-015 Rahmenrichtlinie neu Änderungen rot markiert (öffentlich)

Gegenübertstellung - Rahmenrichtlinie		
	alt	neu
Pachtzinsen		
Kleingärten	0,30 €/m²/Jahr	0,30 €/m²/Jahr
Mindeswert für Ackerflächen	9,36 BP/ha/Jahr	9,36 €/BP/ha/Jahr
Mindeswert für Grünland	157 €/BP/ha/Jahr	157 €/BP/ha/Jahr
Garagenstellplätze (Grund & Boden)	80 €/bzw. 100 €	120 €
Für eingetragene Vereine und Interessengemeinschaften von Bürgern mit gemeinnützigem Charakter kann ein begünstigter Zins nach individueller Einschätzung erhoben werden.	bleibt	bleibt
Mietzinsen		
Garagen	10-15 €/Monat	25,00 €/Monat
Für eingetragene Vereine und Interessengemeinschaften von Bürgern mit gemeinnützigem Charakter kann ein begünstigter Zins nach individueller Einschätzung erhoben werden.	bleibt	bleibt
Nutzungsentgelte		
PKW-Stellflächen	15,00 €/Monat	20,00 €/Monat

Aktualisierung

Rahmenrichtlinie über die Festsetzung von Pacht- Mietzins und Nutzungsentgelt

I. Pachtzins

- a) für Kleingärten 0,30 €/m² u. Jahr
- b) für Ackerflächen ein Mindestwert von 9,36 € (zu rechnen je Bodenpunkt/Jahr u. Hektar)
- c) für Grünland ein Mindestwert von 157,00 € (zu rechnen je Jahr und Hektar)
- d) für Garagenstellplätze (Grund & Boden 120,00 €/Jahr (ab 01.01.2026)
- e) für eingetragene Vereine und Interessengemeinschaften von Bürgern mit gemeinnützigem Charakter kann ein begünstigter Zins nach individueller Einschätzung erhoben werden.

II. Mietzins

- a) für städtische Garagen 25,00 €/Garage u. Monat (Strom, wenn vorhanden, zahlt der Mieter)
- b) für gemeinnützige Zwecke kann ein begünstigter Zins nach individueller Einschätzung festgelegt werden.

III. Nutzungsentgelt

für Pkw – Stellflächen 15,00 €/Monat und Stellfläche

Röbel/Müritz, 03.06.2025

M. Radtke
Bürgermeister