

## Kalkulation Garagenmiete ab 2025

Es existiert für Garagen keine ortsübliche Vergleichsmiete im eigentlichen Sinne. Auch wenn man die Garagenmieten der umliegenden Gemeinden gegenüberstellt, gibt es regelmäßig zu viele Unterschiede im Bereich Größe, Ausstattung, baulicher Zustand und Lage, sodass keine validen Vergleichsgrundlagen vorliegen.

Der Grundstücksmarktbericht für Brandenburg gibt einen aktuellen Überblick über Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung des Immobilienmarktes im Landkreis und ist daher ein probates Mittel zur Wertermittlung von Immobilien.

Der Grundstücksmarktbericht gibt im Zusammenhang mit Nutzungsüberlassungen von Garagen Werte in Bezug Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten sowie jährlichen Anpassungen vor (vgl. ImmoWertV, Anlage 3 Modellsätze für Bewirtschaftungskosten Nr. I 1. u. 2. und Nr. III ). Inbegriffen sind dabei u. a. auch die Kosten für Gebäudeversicherung. Die Grundsteuer war bisher von den Garagennutzern selbst zu tragen, soll zukünftig aber mit der Miete abgegolten sein. Gemäß Umsatzsteuergesetz § 4 Nr. 12 sind Einkünfte aus der Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen der Umsatzsteuer in Höhe von 19% zu unterwerfen.

→ Verwaltungskosten (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)		46,00 €
→ Instandhaltungskosten (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)	+	104,00 €
→ Grundsteuer	+	10,21 €
→ Umsatzsteuer	+	19%
	=	<u>190,65 € / Jahr</u>

Gemäß Kalkulation scheint eine Miete in Höhe von 190,65 € / Jahr, bzw. **15,89 € / Monat** für die Bewirtschaftung der Garagen angemessen. Es wird empfohlen, die Miete auf monatlich **≈ 17,00 €** festzusetzen.