

Eingereicht durch:	Amt für Finanzen	Datum:	28.11.2024
--------------------	------------------	--------	------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtverordnetenversammlung Lebus		öffentlich

Beschluss zur Anpassung der Nutzungsentgelte für stadteigene Garagen an die Gesetzeslage nach Schuldrechtsanpassungsgesetz, Umsatzsteuergesetz und Bewertungsgesetz und der Anpassung der bestehenden Garagen- und Gartenpachtverträge.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Lebus beschließt den Netto-Mietzins für Garagen auf monatlich 14,29 € zzgl. USt. (171,48 €/Jahr) sowie für Stellplätze auf monatlich 6,73 € zzgl. USt. (80,76 €/Jahr) anzupassen und beschließt die Vertragskonditionen für die Mietgaragen und Gärten ab dem 01.01.2025 gemäß den vorliegenden Entwürfen.

Sachdarstellung:

1. Gesetzesänderung Grundsteuer zum 01.01.2025

Zum 01. Januar 2025 wird es auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) unter anderem neue Vorschriften und Regelungen zur Veranlagung der Grundsteuer geben. So werden die Grundstückseigentümer für jegliche Baulichkeiten auf ihren Grundstücken veranlagt und sind gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtig (Grundsteuern). Die tatsächlichen Nutzer/Pächter werden **nicht mehr** herangezogen.

2. Gesetzesänderung Umsatzsteuer zum 01.01.2027

Weiterhin unterliegt die Vermietung von Garagen und Stellplätzen für Fahrzeuge, auf Grundlage der Änderungen im Umsatzsteuergesetz, voraussichtlich ab 01.01.2027 zwingend der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Ausgenommen hiervon sind nur sog. DDR-Verträge, die vor dem 03.10.1990 geschlossen wurden.

3. Änderung der finanziellen Belastung auf Grund Punkt 1

Bei Verträgen, die ab dem 03.10.1990 geschlossen wurden, ist die Stadt Eigentümerin des aufstehenden Gebäudes und somit auch **instandhaltungspflichtig**. Eine komplette Abwälzung der Instandhaltungskosten auf den Mieter ist nach einschlägigem Recht nicht möglich. Damit steht die Stadt vor der Aufgabe, sich selbst vor Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie den üblichen Haftungsfragen zu schützen und gleichzeitig die

Mieter nicht unverhältnismäßig zu belasten. Es ist daher notwendig die Höhe der Garagen- und Stellplatzmieten anzupassen. Kalkulationen der Garagen- und Stellplatzmieten ab 01.01.2025 auf Grundlage des Grundstückmarktberichtes 2023 für Brandenburg sind beigelegt.

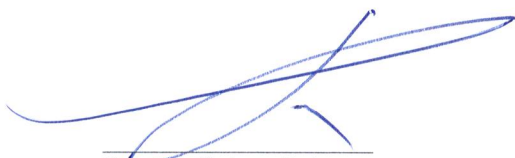
4. Vertragskonditionen

Eine Erhöhung des Mietzinses bei Garagen und Stellplätzen kann nur durch das Angebot einer Änderungskündigung zum bestehenden Pachtvertrag erfolgen. Bei Pächtern, die hierauf nicht eingehen, ist der Vertrag innerhalb der jeweiligen und individuellen Kündigungsfrist (in der Regel dann zum 31.12.2025) gekündigt. Mit Kündigung der Verträge kann aber auch der Rückbau der Garagen und anderen Aufbauten auf Kosten des Pächters verlangt werden, was aber technisch nicht umsetzbar sein wird, da es sich vorwiegend nicht um einzelnstehende Gebäude handelt. Vielmehr handelt es sich um Reihengaragen, die ineinander übergehen.

Ab dem 01.01.2025 sollen deshalb neue Vertragskonditionen gelten. Bestehende Pachtverträge die vor dem 03.10.1990 nach DDR-Recht geschlossen wurden, können hiervon ausgenommen werden. Da aber auch hier die Grundsteuer für die Garage nicht mehr vom Pächter zu tragen ist, sondern von der Stadt, ist eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

5. Vergleich aktuell/zukünftig

Derzeit bestehen in der Stadt Lebus inkl. der Ortsteile Mallnow und Schönfließ insgesamt **13 Garagenpachtverträge sowie 1 Doppelstellplatzvertrag**, die unabhängig von Wohnungsmietverträgen nach dem 03.10.1990 geschlossen wurden und 6 sog. DDR-Verträge, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Als Pachtzins wurden seit Jahren 35,00 €/Jahr für ein Garagengrundstück und 12,50 €/Jahr für einen Doppelstellplatz vereinbart. Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist daraus nicht möglich. Auf Grund der geänderten Gesetzeslage wird daher ein Nettomietpreis/Garage von 14,29 €/Monat (17,00 € inkl. 19% MwSt.) und 6,73 €/Monat (8,00 € inkl. 19% MwSt.) je Stellplatz vorgeschlagen. Daraus ergeben sich insgesamt Mehreinnahmen für die Stadt von **jährlich 1923,26 €**. Gleichzeitig ist es notwendig, die zukünftige Vertragsgrundlage zu beschließen, damit den Garagen-, Stellplatz- und Gartennutzern zeitnah neue Vertragsangebote unterbreitet werden können. Die Vertragsentwürfe wurden von unserer beratenden Rechtsanwaltskanzlei geprüft.



Unterschrift Amtsdirektor



Fachamt

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.

Kalkulation Stellplatzmiete ab 2025

Es existiert für Plätze für das Abstellen von Fahrzeugen keine ortsübliche Vergleichsmiete im eigentlichen Sinne. Auch wenn man die Stellplatzmieten der umliegenden Gemeinden gegenüberstellt, gibt es regelmäßig zu viele Unterschiede im Bereich Größe, 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 Aussenstellplätzen 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). 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)	+	28,00 €
→ Grundsteuer	+	1,06 €
→ Umsatzsteuer	+	19%
		= <u>89,32 € / Jahr</u>

Gemäß Kalkulation scheint eine Miete in Höhe von 89,32 € / Jahr, bzw. **7,44 € / Monat** für die Bewirtschaftung der Stellplätze angemessen. Es wird empfohlen, die Miete auf monatlich **≈ 8,00 €** festzusetzen.

Bewirtschaftungskosten

entsprechend Anlage 1 zur VV EW-SW:
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung/>

Verwaltungskosten:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	

Instandhaltungskosten:

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2020	11,7 €/m²	89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €
ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	-
ab 01.01.2024	13,8 €/m²	104 €	-

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2020	3,5 €/m²	5,9 €/m²	11,7 €/m²
ab 01.01.2021	3,5 €/m²	5,9 €/m²	11,7 €/m²
ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²
ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²
ab 01.01.2024	4,1 €/m²	6,9 €/m²	13,8 €/m²

Mietausfallwagnis:
- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Gesamtnutzungsdauer

entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 21

Restnutzungsdauer

entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV 21

Bodenwert

Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.