

## Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-994/2022

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Hauptausschuss	26.09.2022	öffentlich	

**Betreff: Beschluss zur Anpassung des Nutzungsentgeltes und Ergänzung der Verträge für Garagen auf stadteigenen Grundstücken**

### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, dass für alle Garagen auf stadteigenen Grundstücken ab dem 01.01.2024 ein einheitliches Nutzungsentgelt in Höhe von 120,00 €/Jahr/Garage festgesetzt wird. Für künftige Entgeltanpassungen ist eine Klausel zur Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex in die bestehenden und neuen Verträge aufzunehmen.

### Sachverhalt:

Gemäß Beschluss 3.1-421/2015 wurde zum 01.01.2016 letztmalig das Nutzungsentgelt für Garagen auf 72,00 € pro Jahr/Garage festgesetzt. Nachdem über 7 Jahre dieser Betrag gleichbleibend war, ist zur Deckung gestiegener Kosten wie bspw. das Niederschlagswasserentgelt das Nutzungsentgelt dringend auf ortsübliche Beträge anzupassen. Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Frankenberg/Sa. ist für die Beschlussfassung der Hauptausschuss zuständig.

In Frankenberg/Sa. werden Garagen im Allgemeinen für bis zu 40,00 €/Monat vermietet. Zahlreiche Vertragspartner der Stadt vermieten die Garage, für die sie bei der Stadt ein Nutzungsentgelt in Höhe von 72,- €/Jahr zahlen an Dritte weiter und erzielen damit Beträge von 300,- bis 480,- €/Jahr. Einige Vertragspartner der Stadt haben mehrere Garagen und eine Selbstnutzung ist in diesen Fällen auch nicht vollständig zu erwarten. Es gibt auch die Feststellung, dass die Garagen nicht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der SächsBauO zum Unterstellen von KFZ genutzt werden, sondern die Garage voller Möbel und anderen Gegenständen steht und somit dem Zweck einer Lagerhalle entspricht.

Zum heutigen Zeitpunkt sind 1062 Nutzungsverträge mit einem Entgelt in Höhe von 72,00€/Jahr pro Garage auf stadteigenem Grund und Boden erfasst. Weitere 23 stadteigene Garagen sind zu monatlichen Beträgen in Höhe von bis zu 30,00 €/Monat/Garage vermietet. 80 Stellplätze werden für Beträge zwischen 15,00 und 25,00 €/Monat/Stellplatz vermietet.

Derzeit ist eine jährliche Einnahme in Höhe von 76.392,00 € aus den Nutzungsentgelten für Garagen auf stadteigenem Grund und Boden zu verbuchen. Die Einnahme kann durch die vom Stadtrat als Beitrag der Haushaltskonsolidierung beschlossene Entgeltanpassung auf 120,00 €/Jahr/Garage auf 127.440,00 € gesteigert werden. Nach erfolgter Anpassung würde eine Mehreinnahme in Höhe von 51.048,00 € erzielt. Statt einem monatlichen Betrag von 6,00 € wird dann ein monatlicher Betrag in Höhe von 10,00 € fällig.

Das erforderliche Zustimmungsverlangen sollte bis Ende September 2022 den Nutzern zugestellt werden. Dieser Termin ist jedoch aufgrund der im Vorfeld stattgefundenen rechtlichen Prüfung nicht mehr haltbar. Daher wird die Erhöhung erst zum 1. Januar 2024 vollzogen.

In alle Verträge sollte des Weiteren ein Zusatz aufgenommen werden, wonach neben der jetzt geplanten vertraglich zu vereinbarenden Preiserhöhung auch eine Möglichkeit der einseitigen Anpassung der Nutzungsgebühr durch die Stadt Frankenberg/Sa. zu regeln ist. Eine Teuerung kann sich, z.B. am Lebenshaltungskostenindex orientieren; alternativ kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Garagen als Ansatzpunkt für eine einseitige Erhöhung gesehen werden.

Bereits 2018 gab Rechtsanwalt Dr. Heide zu diesem Vorgehen folgenden Hinweis und Textentwurf:

*... Man kann aber, wenn man künftigen Streit vermeiden möchte, bereits jetzt eine Anpassung z.B. an den Lebenshaltungskostenindex vereinbaren. Anderenfalls müsste man immer dann, wenn die Mieterhöhung vom Pächter nicht akzeptiert wird, zur Kündigung greifen und dadurch Druck erzeugen. ...*

*... Eine entsprechende Klausel könnte z.B. wie folgt lauten:*

*Das Nutzungsentgelt ist ab dem Beginn der Nutzung wertgesichert. Verändert sich der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für Verbraucher um mehr als 5 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum Beginn des Nutzungsverhältnisses, so verändert sich das Nutzungsentgelt im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf die Änderung dieses Indexes folgenden Pachtjahres. In jedem Fall einer neuerlichen Änderung dieses Indexes um mehr als 5 Prozentpunkte gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung erfolgte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage des jeweils zuletzt angepassten Nutzungsentgeltes mit Wirkung zum Beginn des neuen Kalenderjahres.“*

Dies sollte neben der Entgeltanpassung durch Zustimmungsverlangen als generelle Ergänzung in alle bestehenden und künftigen Verträge aufgenommen werden.

## Finanzielle Auswirkungen

Ergebnisplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzplan	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bezeichnung:		Allg. Bauangelegenheiten/Liegenschaftsverwaltung/
Budget/Produkt/Maßnahme:		2100/11.13.02.01/

Bezeichnung:	Garagennutzungsentgelt
Kostenart:	341101
Planansatz 2024:	127.440,00 EUR
Mittelübertragung aus Vorjahren:	EUR
Ausgaben:	
<b>Deckungsvorschlag:</b>	
	<input type="checkbox"/> Apl./üpl. <input type="checkbox"/> Budget
Betrag	
Bezeichnung:	
Budget/Produkt/Maßnahme:	
Kostenart:	
<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
a) einmalige Kosten:	
Gesamtkosten der Maßnahme:	
./. Einnahmen (Zuschüsse, Spenden etc.):	
Eigenanteil:	
b) jährliche Folgekosten	
Laufende Aufwendungen aus Betrieb und Unterhaltung	
Abschreibungen	
./. erwartete Erträge (z. B. aus Miete, Gebühren)	
./. Erträgen aus Auflösung von Sonderposten	
<b>Jährliche Belastung:</b>	

Budgetverantwortlicher

Fachbediensteter für Finanzen

Bürgermeister

Amtsleiter