

BV/01/25-459

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratung und Beschlussfassung zur Festlegung des Pachtzinses für die Garagenstandorte in der Gemeinde Dorf Mecklenburg

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 02.12.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg (Entscheidung)	16.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt die Pachterhöhung zur Nutzung des mit einer Garage überbauten kommunalen Grundstücksteil.
Ab dem 01.01.2025 beträgt der Pachtzins 144,00 €/Jahr/ Garageneinheit.

Sachverhalt

Sachverhalt:

Laut Beschluss BV/01/24-279 vom 22.04.2025 der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg sollte der Pachtzins für einen Teil eines kommunalen Grundstücks, bebaut mit einem Garagenteil, von 45 € auf 250 € pro Jahr erhöht werden.

Da es speziell aufgrund der Erhöhung des Pachtzinses vermehrt zu Einwendungen kam, sollte der Beschluss aufgehoben und in der heutigen Sitzung erneut kritisch und lösungsorientiert beraten werden.

Die NutzEV (Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten - Nutzungsentgeltverordnung) ist seit dem 01.08.1993 in Kraft, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.06.2002 | 256.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat das Nutzungsentgelt/den Pachtzins gemäß § 5 NutzEV zuletzt im Jahr 2011 auf 45,00 EUR/Jahr erhöht.

Die Entgelte für die Verpachtung der Garagenflächen der Gemeinde Dorf Mecklenburg können gemäß § 5 NutzEV bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden.

Die Gemeinde hat für ca. 180 Garagen den Grund- und Boden verpachtet. Sie ist somit anzahlmäßig der größte Verpächter und gibt die Ortsüblichkeit vor. Gemäß § 6 NutzEV kann der Grundstückseigentümer die Erhöhung des Nutzungsentgeltes verlangen. Er muss dabei aber nachweisen, dass die ortsüblichen Entgelte nicht überschritten werden.

Begründet durch die Umsetzung der Grundsteuerreform wird künftig entsprechend Bewertungsgesetz der Gesamtwert von Grund und Boden sowie des Gebäudes (Garage) ermittelt und dem Grundstückseigentümer (Gemeinde) zugerechnet. Das heißt, dass die Gemeinde als Eigentümer des Grundes und Bodens die Grundsteuer insgesamt bezahlt.

Der mit der Verpachtung verbundene Bearbeitungsaufwand nimmt außerdem stetig zu. So müssen u.a. mehrseitige neue Pachtverträge erstellt und diese in das Haushalts- und Verwaltungsprogramm übernommen werden. Ein zusätzlicher Verwaltungs- und Kostenaufwand entsteht durch die Beseitigung illegaler Müllentsorgungen in den Garagenkomplexen. Die immer stärker erforderlichen Instandsetzungs- bzw.

Entwässerungsmaßnahmen der Wege und Zufahrten in den Garagenkomplexen stellen eine weitere Mehrbelastung des Verwaltungshaushaltes dar und erfordern dringend höhere Einnahmen. Auch die Inflation und die steigenden Ausgaben der Gemeinde bei gleichzeitiger Reduzierung von Zuwendungen und Umlagen bedingen eine Anpassung des Pachtzinses.

Insbesondere auch durch die Abwägung der Interessen der Garagennutzer, die die jeweiligen Garagen, wie bisher, instandhalten und laut Vertrag für deren Unterhaltung zuständig sind, mit den Interessen der Gemeinde, die zum wirtschaftlichen und gleichermaßen sparsamen Handeln verpflichtet ist, sollte der jährliche Pachtzins analog des Pachtzinses für kommunale Stellplätze (12€/Monat/Stellplatz) im Bereich Dorf Mecklenburg erhoben werden.

So wären alle Pächter für KFZ-Stellplätze auf kommunalen Flächen der Gemeinde Dorf Mecklenburg gleichgestellt.

Möglichkeit der Erhöhung der Pachtsätze ab der 5. verpachteten Garagenfläche sind zu beraten:

Es ist festzustellen, dass vermehrt Garagen durch einzelne Personen aufgekauft und diese entweder zweckentfremdet für die Lagerung diverser Materialien genutzt oder ohne Zustimmung der Gemeinde weitervermietet werden. Dieses ist gemäß vertraglicher Regelung nicht zulässig.

Die Gemeinde, als Eigentümer von Grund und Boden, ist jedoch zuständig für die korrekte Nutzung.

Nach Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) sind Garagen Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen. Entsprechend ihrer Höhe und Größe werden Garagen eigenständig oder in Verbindung mit einem Gebäude in die jeweilige Gebäudeklasse (GK) eingeteilt. Sie sind keine Sonderbauten nach Musterbauordnung (MBO) § 2 (4), zählen aber dennoch zu besonderen Bauten. Die Anforderungen an Garagen ergeben sich aus der MBO und der Muster-Garagenverordnung M-GarVO). Es sind die jeweils weitergehenden Anforderungen einzuhalten.

Gemäß § 2 der LBauO M-V sind **Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen** vorgesehen. Darüber hinaus darf auch Auto-Zubehör in der Garage gelagert werden. Die Nutzung einer Garage als **Lagerraum, Werkstatt oder Hobbyraum ist nicht gestattet**. Für so eine Zweckentfremdung der Garage kann **ein Bußgeld** auferlegt werden.

Aus diesem Grunde gab es in der Vergangenheit auch die entsprechenden rechtlichen Sonderregelungen und Bestandsschutzvorgaben, z.B. für die ehemaligen DDR-Garagen, um die Ausuferung der Entgelte bei einer ordnungsgemäßen Garagennutzung einzudämmen.

Im Durchschnitt zählen aus bauplanungsrechtlicher Sicht 4 Stellplätze für KFZ zur verkehrsüblichen Nutzung eines Einfamilienhauses, insofern zu einer Familie. Fraglich ist hier die Pacht von mehr als 4 Garagen durch eine Person und die damit verbundene Nutzung. Um Fremdnutzungen auszuschließen, kann eine Staffelung der Pacht beraten werden.

Finanzielle Auswirkungen

Pachteinnahme

Anlage/n

Keine