

Kalkulation Garagenmiete ab 2024

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. (vgl. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV), Anlage 3 Modellsätze für Bewirtschaftungskosten Nr. I 1. u. 2.). 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 ist auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung eine Umsatzsteuer in Höhe von 19% zu erheben.

→ Verwaltungskosten (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)		39,00 €
→ Instandhaltungskosten (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)	+	88,00 €
→ Grundsteuer	+	10,00 €
→ Umsatzsteuer	+	19%
		<hr/>
		= <u>163,03 € / Jahr</u>

Gemäß Kalkulation scheint eine Miete in Höhe von 163,03 € / Jahr, bzw. **13,59 € / Monat** für die Bewirtschaftung der Garagen angemessen. Die Miete könnte auf monatlich **≈ 15,00 €** festgesetzt werden.

In der SVV vom 30.08.2023 wurde erneut über die kalkulierten Mietkonditionen diskutiert:

Beantwortung der Anfragen aus der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2023

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die in den Anfangsjahren anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten die Mieteinnahmen übersteigen werden. Grund dafür ist der durch die bisherigen Eigentümer verschuldete Instandhaltungsrückstau, sowie die fehlende Möglichkeit, auf Gelder einer Instandhaltungsrücklage aus vergangenen Jahren zurückgreifen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren zurückgehen werden, sobald der Instandhaltungsrückstau abgearbeitet werden konnte, sodass sich die Ausgaben mittelfristig amortisieren können.

Beantwortung der Fragen zum baulichen Zustand der Garagen:

1. Von den 237 besichtigten Garagen wurde in 32 Fällen eine Undichtigkeit des Daches festgestellt.
2. Die Garagentore befinden sich alle in einem benutzungstauglichen Zustand. Bei den Besichtigungen wurden kleinere Schadstellen wie defekte Federaufhängungen an 17 Garagen festgestellt.
3. Reparaturbedürftige Schäden an der Bauhülle konnten nur an 5 Garagen festgestellt werden. Diese müssen erneut fachmännisch begutachtet werden.

4. Eine Kostenschätzung für die kommenden Jahre kann ohne vorherige Erfahrungsbilanz nur schwerlich plausibel aufgestellt werden. Bei den aufgenommenen Zuständen handelt es sich um den Ist-Zustand. Selbstverständlich kann es allein im Laufe des Jahres 2024 zu weiteren Schäden kommen, die aktuell nicht vorhersehbar sind.
5. Die voraussichtlichen Mieteinnahmen, welche für Instandhaltungsarbeiten verwendet werden können, liegen bei jährlich \approx **27.234,00€** (102€/Garage/Jahr \rightarrow 15€/Monat).

Es wurden Angebote für die Sanierung der Dächer und der Elt-Anlagen eingeholt. Pro Sanierung einer einzelnen Garage fallen für die Erneuerung nur der Schweißbahnen ca. 900 € an. Für die Erneuerung einer einzelnen Elt-Anlage ca. 500 €.

Von den 237 Garagen wurde bei 32 Garagen eine Undichtigkeit im Protokoll aufgenommen. Nach einer Begehung von 150 Dächern konnte festgestellt werden, dass 59 (40%) davon noch mit alter DDR-Pappe gedeckt sind. Geht man davon aus, dass entsprechend im gesamten Stadtgebiet etwa 40% der Dächer einem veralteten Standard entsprechen, sind 107 Garagen zu sanieren. Das Ziel ist es, innerhalb der nächsten 5 Jahre alle älteren Dächer zu überarbeiten. Dies entspricht 21 Garagen im Jahr (**18.900,00€**).

Hinzu kommen kleine Reparaturen (Federaufhängungen Tore, Abschlusschienen, Verschluss von Rissen im Mauerwerk, etc.) für die eine Kostenschätzung von ca. **3.700,00 €** erfolgte (Stand 21.09.2023).

Ebenfalls wurden 86 Garagen mit intakter Stromversorgung aufgenommen. Hier ist das Ziel, in den nächsten 10 Jahren eine Umrüstung auf den heutigen Stand der Technik zu erreichen. Die Art und Weise der Umsetzung wurde noch nicht endgültig festgesetzt und unterliegt nachgeordneter Priorität. (Bsp.: $86 \times 500€ = 43.000,00€ / 8 \text{ Jahre} =$ **5.375,00€**)

Bei Mieteinnahmen von **17€/Monat** erhöht sich der Teil der Mieteinnahmen, der für die Instandhaltung verwendet werden sollte auf \approx **32.574,00€** /Jahr. Die dadurch generierten Mehreinnahmen können für die Herrichtung des Garagenumfelds (Zufahrten/Zuwegungen) genutzt werden, für ungeplante Mehrkosten bzw. als Sicherheitsrücklage.

Zusammenfassend kann folgende unverbindliche Kostenschätzung aufgestellt werden:

Kosten für	2024	2025	2026	2027	2028
Dachsanierung	28.900,00€ <small>(18.900,00€+10.000,00€)</small>	18.900,00€	18.900,00€	18.900,00€	10.800,00€
allg. Reparaturen	3.700,00€	2.500,00€	2.500,00€	2.500,00€	2.500,00€
Puffer	5.000,00€	2.500,00€	2.500,00€	2.500,00€	2.500,00€
Elt-Sanierung	-	-	5.375,00€	5.375,00€	5.375,00€
Kostendeckung Mieteinnahme bei 15 €	- 10.366,00€	+ 3.334,00€	- 2.041,00€	- 2.041,00€	+ 6.059,00€
Kostendeckung Mieteinnahme bei 17 €	- 5.026,00€	+ 8.674,00€	+ 3.299,00€	+ 3.299,00€	+ 11.399,00€
Kostendeckende Miete	18,82€	13,74€	15,73€	15,73€	12,72€