

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2011-12-06

Dezernat/ Amt: III / Amt für Wirtschaft und  
Liegenschaften  
Bearbeiter/in: Frau Silke Stein  
Telefon: (0385) 5 45 16 34

### Informationsvorlage Drucksache Nr.

01005/2011

**öffentlich**

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Wirtschaft, Liegenschaften und Tourismus  
Hauptausschuss

### Betreff

Ausschöpfen der Erhöhungsmöglichkeiten bei Nutzungsentgelten für Freizeit- und Erholungsgrundstücke

### Beschlussvorschlag

Der Erhöhung der Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke auf die mit Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin vom 20.06.2011 ermittelten Werte wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin unterhält ca. 700 Einzelverträge, die die Nutzung städtischer Grundstücke zu Erholungs- und gärtnerischen Zwecken regeln. Erholungsgrundstücke umfassen Bungalowparzellen in und außerhalb von Vereinssiedlungen sowie Bootschuppen-, Bootshaus- und Liegeplatzflächen. Flächen innerhalb des Regelungsbereichs des Bundeskleingartengesetzes sind nicht betroffen.

Etwa die Hälfte dieser Verträge wurde vor dem Beitritt durch den Rat der Stadt Schwerin begründet und unterliegt dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) und damit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV). Die NutzEV regelt u. a. die Möglichkeit, die Höhe des vereinbarten Nutzungsentgelts an die Ortsüblichkeit heranzuführen. Dabei ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass sich ein Markt entwickelt, der mit frei vereinbarten Mieten die Ortsüblichkeit widerspiegelt. Gerade dieser Markt hat sich aber nicht wie erwartet gebildet, weil hauptsächlich die Gebietskörperschaften als Grundstücksüberlasser fungieren und somit die Ortsüblichkeit weitestgehend selbst bestimmen und gleichzeitig auch beschränken.

Die NutzEV sieht in den ersten drei Erhöhungsschritten eine absolute Höchstmiete vor, danach aber nur einen prozentualen Anstieg mit der Einschränkung, dass die ortsübliche Höhe nicht überschritten werden darf. Deshalb hat der Hauptausschuss im Jahr 2004 (Drucksache Nr. 188/HA/1884/2004) zum Zweck der Anpassung an die marktwirtschaftlichen Erfordernisse die Höhe der jährlichen Nutzungsentgelte bei Neuabschlüssen auf 1,00 EUR/m<sup>2</sup> (bebaut) und 0,40 EUR/m<sup>2</sup> (unbebaut) beschlossen. Diese sind seither Basis neuer Vertragsbegründungen.

Um den tatsächlichen Mietwert der Erholungsgrundstücke bestimmen zu können, war aus dem vorgenannten Grund und in Ermangelung von Vergleichsmieten eine gutachterliche Betrachtung erforderlich – eine Möglichkeit, die auch die NutzEV als Basis weiterer Mieterhöhungsverlangen zulässt und die kommunalverfassungsrechtlich geboten ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin hat zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2011 die Höhe der ortsüblichen jährlichen Miete entsprechend der beigefügten Anlagen 1 und 2 ermittelt.

## **2. Notwendigkeit**

Gemäß § 56 Abs. 4 und 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern muss die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes zu ihrem vollen Wert erfolgen.

Die Erhöhung der Mieten und Pachten von Bootshaus- und Erholungsgrundstücken ist Bestandteil des von der Stadtvertretung beschlossenen Haushaltskonsolidierungskonzeptes.

## **3. Alternativen**

keine

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Die Anpassung der Mieten wirkt sich auch kostenerhöhend für Familien aus.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

keine

## **6. Finanzielle Auswirkungen: Produkt Liegenschaften 11401**

Gegenwärtig werden für die in Rede stehenden Nutzungen Einnahmen in Höhe von jährlich ca. 195.000 EUR erzielt. Mit Anhebung der Mieten auf den höchstmöglichen Wert steigen diese Einnahmen um ca. 155.000 EUR auf ca. 350.000 EUR.

Aufgrund der notwendigen Vorarbeiten und der Fristwahrung für derartige Vorhaben kommt die Mehreinnahme erst 2013 zum Tragen.

**über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:** entfällt

**Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:** entfällt

**Anlagen:**

Übersichtsplan  
Aufstellung der ermittelten Nutzungsentgelte

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff  
Beigeordneter

gez. Dieter Niesen  
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin