

Gemeinde Peenehagen

Informationsvorlage

30/2025/15

öffentlich

ehem. Kita im OT Lansen - zukünftige Nutzung des Gebäudeteils

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Verfasser:</i> Frau Richter	<i>Datum</i> 11.03.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Peenehagen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Peenehagen (Anhörung)		Ö

Sachverhalt

Der bisher als Kita genutzte Anbau des Vereinshauses im OT Lansen steht seit März letzten Jahres leer. Nun soll über die zukünftige weitere Nutzung nachgedacht werden. Es liegen bereits Anfragen zur Anmietung vor.

Mit dieser Informationsvorlage soll über die Möglichkeiten zur gewerblichen (kein Wohnraum) Vermietung informiert werden.

Wenn die alte Kita vermietet werden soll, handelt es sich um einen sogenannten Geschäftsraummietvertrag (Gewerbemiete) bzw. Mietvertrag über Räume die keine Wohnräume sind. Grundsätzlich besteht hier eine größere Vertragsfreiheit, unter anderem hinsichtlich des Kündigungsschutzes, Mieterhöhungsverfahren und der Umlage von Betriebskosten.

Da die Räume der ehemaligen Kita über einen gesonderten Strom- und Wasseranschluss verfügen, könnte man dem Mieter auferlegen, dass er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die entsprechenden Versorgungsverträge abschließt.

Grundsätzlich können alle Betriebskosten, die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind, auf den Mieter umgelegt werden. Hierzu zählen unter anderem Kosten für die Kleinkläranlage, Wartungskosten, Grundsteuer, Müll, Gebäudeversicherung.

Bei Geschäftsraummietverträgen ist es – anders als bei Wohnraummietverträgen – möglich, dem Mieter neben den in der BetrKV aufgeführten auch weitere Nebenkosten aufzuerlegen. Die Heizkosten können ebenfalls umgelegt werden. Entsprechende Wärmemengenzähler sind vorhanden.

Gem. § 1 Abs.2 BetrKV ist Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten bei Wohnraummietverträgen ausdrücklich ausgeschlossen, im Gewerbemietrecht aber möglich. Verwaltungskosten sind die zur Verwaltung der Immobilie erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, auch die Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie die vom Vermieter persönlich erbrachten Verwaltungsarbeiten im Rahmen der Vermietung der Immobilie.

Instandhaltung und Instandsetzung gehören zur Hauptpflicht des Vermieters (Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes). Durch Vereinbarungen im Mietvertrag kann bei Geschäftsraummietverträgen dem Mieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

soweit auferlegt werden, als das Schäden und die Abnutzung dem Mietgebrauch und dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Für Dach und Fach bleibt der Vermieter zuständig.

Es können auch bestimmte Betreiberpflichtungen und die Verkehrssicherungspflicht dem Mieter auferlegt werden.

Besonderheit bei Geschäftsraummietverträgen:

- Miethöhe frei verhandelbar (Grenze: Wucher)
- Erhöhung durch Staffel oder Index möglich
- Kein gesetzlicher Kündigungsschutz: ordentliche Kündigung bei unbefristeten Verträgen ist grundsätzlich auch ohne Grund zulässig; bei befristeten Verträgen jedoch während der Laufzeit ausgeschlossen

Bisherige Kosten:

Wartungskosten für Heizung und Kleinkläranlage, sowie die Gebäudeversicherungsbeiträge wurden nach Mietvertragsfläche verteilt. Müllgebühren wurden zu 100 % auf den Mieter umgelegt.

2021 – 249,28 Euro

2022 – 259,22 Euro

2023 – 212,94 Euro

Die Berechnung der angefallenen Heizkosten und deren Verteilung wurde durch einen Messdienst erarbeitet, da hieran relativ hohe gesetzliche Anforderungen bestehen:

2021 – 949,21 Euro

2022 – 1.560,94 Euro

2023 – 1.876,66 Euro

Insgesamt betrugen die jährlich umgelegten Kosten:

2021 – 1.198,49 Euro

2022 – 1.820,16 Euro

2023 – 2.089,60 Euro

Wasser und Stromkosten können nicht aufgeführt werden, da die bisherigen Mieter eigene Verträge hatten.

Nutzungsänderung:

Wenn eine andere Nutzung vorgesehen ist, muss unter Umständen zuvor eine Nutzungsänderungsgenehmigung beim Landkreis beantragt werden.

Sollte über einen Abriss nachgedacht werden, ist nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V die Standsicherheit des verbliebenen Gebäudes durch einen qualifizierten Tragwerkplaner nachzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

Keine