

Gemeinde Kargow

Informationsvorlage	Vorlage-Nr: 06/2022/12
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 22.02.2022
	Verfasser: Frau Richter
Erhöhung der Pacht und Miete für Garagenstellflächen und Garagen	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
N	Finanzausschuss Kargow
Ö	08.03.2022
	Gemeindevertretung Kargow

Sachverhalt:

In der Sitzung des Finanzausschusses am 03.02.2022 wurde eine Erhöhung der Pacht bzw. Miete für Garagen vorgeschlagen.

Die Gemeinde Kargow verfügt über 31 Garagenstellflächen (Grund und Boden), die verpachtet werden können und über 4 Garagengebäude, die vermietet werden können.

Es liegen folgende Konstellationen vor:

1. Pächter von Grund und Boden der Garagenstellfläche, die auch Mieter einer Wohnung der Gemeinde sind; Pacht = 30,68 Euro/Jahr
2. Pächter von Grund und Boden der Garagenstellfläche, die nicht Mieter einer Wohnung der Gemeinde sind; Pacht = 66,38 Euro/Jahr
3. Mieter von Garagen, die im Eigentum der Gemeinde stehen; Miete = 50,00 Euro/Jahr

Alle 31 Garagenstellflächen sind zurzeit verpachtet; davon beinhalten 11 Verträge einen Pachtzuschlag, da der Pächter kein Mieter einer Wohnung der Gemeinde ist.

Von den 4 Garagengebäuden, die im Eigentum der Gemeinde Kargow stehen, sind 3 vermietet. Für die 4. Garage findet sich kein Mieter; wahrscheinlich, weil diese zu klein für die Unterbringung eines Autos ist.

Die Möglichkeiten zur Erhöhung der Pacht und Miete können sich aus einer – grundsätzlich vorrangigen – vertraglichen Regelung oder aus dem Gesetz ergeben. Für die Mietverträge über Räume, die keine Wohnräume sind, (hier die Garagen) gelten andere gesetzliche Vorschriften.

zu 1. und 2. – Pachtvertrag Grund und Boden einer Garagenstellfläche:

Zu unterscheiden wäre hier zunächst, ob es sich um einen sogenannten DDR-Altvertrag mit Vertragsbeginn vor dem 03.10.1990 oder einen Pachtvertrag nach dem „neuen“ Recht Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) handelt. Das Recht zur Erhöhung der Pacht bei den DDR-Altverträgen würde sich aus anderen gesetzlichen Grundlagen ergeben. Solch ein Vertragsfall liegt in der Gemeinde Kargow aber nicht vor. Hier wurden alle zurzeit laufenden Pachtverträge nach dem 02.10.1990 abgeschlossen.

Das BGB sieht für den Pachtvertrag in § 581 Absatz 1 die entsprechende Anwendung der Vorschriften über den Mietvertrag des BGB vor. Demnach kommt es bei allen Pachtverträgen vorrangig auf die vertragliche Formulierung zur Anpassung/Erhöhung des Pachtzinses an.

Es gibt zwei unterschiedliche Formulierungen in den bestehenden Verträgen.

a) Indexmiete

Der Teil der Pachtverträge (24 Stück), die bis zur Übergabe der Verwaltung der Verträge an die Wogewa, also bis zum 01.01.2014 abgeschlossen wurden, enthalten die Formulierung, dass der Pächter bereit ist, bei Veränderung der Lebenshaltungskosten, eine Angleichung des Pachtzinses nach billigem Ermessen hinzunehmen.

Wenn sich die Erhöhung der Pacht also grob an den Lebenshaltungskosten bzw. dem Verbraucherpreisindex (VPI) orientiert, bleibt das billige Ermessen gewahrt und der Pächter hat diese Erhöhung hinzunehmen. Die Erhöhung gestaltet sich daher immer individuell, je nach vorheriger Pachthöhe und dem Jahr des Vertragsbeginns.

Wurde der Pachtvertrag zum Beispiel im Januar 2000 zu einem Pachtzins von 30,68 Euro abgeschlossen, so dürfte die Gemeinde die Pacht nun auf 42,86 Euro einseitig (ohne Zustimmung des Pächters) erhöhen, da diese Erhöhung vertraglich gedeckt ist.

b)

Die anderen Verträge (7 Stück) die nach dem 01.01.2014 abgeschlossen wurden, enthalten die Formulierung: „Der Eigentümer behält sich vor, den Pachtzins durch schriftliche Erklärung, zu erhöhen.“ In welcher Art und Weise oder woran sich die Anpassung orientieren soll, ist nicht festgehalten. Diese Formulierung ist meines Erachtens unzureichend. Nach § 581 Absatz 2 BGB in Verbindung mit § 557 Absatz 2 BGB hätte man eine Pachterhöhung als „Staffelmiete“ oder als „Indexmiete“ als Möglichkeiten für zukünftige Erhöhungen vereinbaren können/müssen.

Man kann sich hier daher nur an den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten nach Maßgabe der §§ 581 Absatz 2 BGB in Verbindung mit den §§ 558 bis 560 BGB orientieren (Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (-pacht), Erhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, Änderung der Betriebskosten).

In Betracht kommt hier nur die Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichspacht. Eine Art Pachtspiegel oder eine Pacht Datenbank liegt in der Gemeinde oder für den Amtsbereich jedoch (noch) nicht vor.

Durch die gesetzlich abschließend festgelegten Möglichkeiten einer Pachterhöhung, ist der Pächter vor einer Kündigung des Vertrages zum Zwecke einer Pachterhöhung grundsätzlich geschützt. Eine Art Änderungskündigung ist hier nicht möglich.

Angleichung an ortsübliche Pacht:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises MSE wird ein durchschnittlicher Pachtzins für Garagen in der Region Müritz abgebildet. Dies stellt laut entsprechendem Hinweis jedoch nicht die Ortsüblichkeit dar.

Der durchschnittliche Pachtzins für Garagen in den Gemeinden der Region Müritz liegt bei 36,97 Euro/Jahr. Die Spanne des Pachtzinses geht von 30,68 Euro bis 40,00 Euro/Jahr.

In den Gemeinden unseres Amtsbereiches liegt die jährliche Pacht bei 30,68 Euro bis 90,00 Euro. Die Pacht für eine Garagenstellfläche in Waren (Müritz) beträgt zurzeit 80,00 Euro/Jahr.

Zu beachten ist hier außerdem § 581 Abs. 2 in Verbindung mit § 558 Absatz 3 BGB, wonach sich aufgrund einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Pacht, die Pacht um nicht mehr als 20 % erhöhen darf (sogenannte Kappungsgrenze). Der Pachtzins von 30,68 Euro/Jahr dürfte demnach um maximal 6,14 Euro erhöht werden.

zu 3. – Mietvertrag für Garage:

Die gesetzlichen Grundlagen für Mietverträge über Räume, die keine Wohnräume sind, ergeben sich aus den §§ 578 bis 580a BGB. Das Gesetz sieht für Garagenmietverträge keine Möglichkeit für die Erhöhung der Miete vor, da für diese Verträge nach § 578 BGB die Mieterhöhungsvorschriften für die Wohnraummiete nach den §§ 557 ff BGB keine Anwendung finden.

Daher wäre die Gemeinde Kargow nur zur einseitigen Erhöhung der Miete berechtigt, wenn dies vertraglich geregelt worden wäre. In den Garagenmietverträgen (das Muster von der Wogewa liegt uns vor) ist jedoch keine Regelung/Vereinbarung dazu enthalten. Es besteht daher nur die Möglichkeit einer einvernehmlichen Vertragsänderung (mit Zustimmung des Garagenmieters) bzw. einer Änderungskündigung. Unter Einhaltung der vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfrist wird der Vertrag gekündigt und anschließend ein neuer Mietvertrag mit der höheren Miete vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Höhe der Miete für die Garage gibt es keine gesetzlichen Vorgaben oder Kappungsgrenzen. Es könnte sich jedoch aufgrund der enormen Steigerung die Sittenwidrigkeit und damit Nichtigkeit des Vertrags nach § 138 BGB ergeben.

Der Finanzausschuss schlägt folgendes vor:

Pacht für Mieter einer Wohnung:

von 30,68 Euro/Jahr auf 360,00 Euro/Jahr (30,00 Euro/Monat x 12)
→ Erhöhung um 1.173 %

Pacht für Nicht-Mieter einer Wohnung:

von 66,38 Euro/Jahr auf 1.200 Euro/Jahr (100,00 Euro/Monat x 12)
→ Erhöhung um 1.808 %

Eine Erhöhung in dem vom Finanzausschuss angedachten Rahmen ist aufgrund der Vorschriften über den Miet- und Pachtvertrag im BGB rechtlich nicht möglich. Auch wenn es vielleicht Pächter gibt, die dieser enormen Erhöhung der Pacht zustimmen würden, gehe ich davon aus, dass dieser Vertrag dann im Sinne des § 138 BGB sittenwidrig und damit nichtig ist.

Hinweis auf die Umsatzsteuer (USt.) ab 01.01.2023:

Zu beachten ist bei einer Erhöhung zudem, dass ab 01.01.2023 auf alle hier genannten Pachtverträge und den Garagenmietverträgen eine Umsatzsteuer von 19 % zu erheben ist. Wenn zum Beispiel für eine Garage im Jahr 80,00 Euro Miete zuzgl. USt verlangt werden, muss der Mieter 95,20 Euro pro Jahr zahlen. Im Haushalt kommen als Einnahme aber tatsächlich nur die 80,00 Euro an.

Fazit:

für 1. und 2. - Pachtverträge für Grund und Boden einer Garagenstellfläche

a)

Für die 24 Verträge, die eine Formulierung mit Erhöhung entsprechend des VPI vorsehen, ist eine entsprechende, immer jeweils individuelle Erhöhung anhand des VPI möglich, da dies vertraglich vereinbart ist. Alles was darüber hinausgehen soll, muss gesondert vereinbart werden. Die Zustimmung des Pächters wäre dann also notwendig. Eine Kündigung, mit der Absicht den Pachtvertrag mit dem gleichen Pächter, aber mit höherer Pacht abzuschließen ist rechtswidrig.

Empfehlung:

→ Verträge entsprechend der Entwicklung VPI anpassen und ab 01.01.2023 zuzüglich Umsatzsteuer ausweisen → Mehreinnahme von ca. 340,00 € zuzüglich 64,60 € USt

b)

Eine Pachterhöhung bei den Verträgen, die eine unzureichende Formulierung haben, kann nur über eine Angleichung an die ortsübliche Pacht unter Beachtung der o.g. Kappungsgrenze erfolgen. Wobei hier zum einen noch zu klären wäre, ob und wie eine ortsübliche Pacht ermittelt werden kann. Zum anderen bedarf die Erhöhung bis zur

ortsüblichen Pacht trotzdem der Zustimmung durch den Pächter. Ohne Zustimmung würde der Gemeinde nur der Klageweg bleiben. Eine Kündigung, mit der Absicht den Pachtvertrag mit dem gleichen Pächter, aber mit höherer Pacht abzuschließen ist rechtswidrig.

Empfehlung:

- ➔ Erhöhung des Pachtzinses auf ortsübliche Pacht im Rahmen der gesetzlichen Kappungsgrenze → Mehreinnahme von ca. 43,00 € zuzügl. 7,00 € USt.

a) + b)

Eine anderslautende Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragsparteien über die Erhöhung der Pacht, z.Bsp. auf 100,00 Euro/Jahr bzw. für Nicht-Mieter auf 200,00 Euro/Jahr könnte auch möglich sein. Ob dies rechtlich ok ist, müsste man nochmal juristisch genau abprüfen lassen. Wenn jedoch ein Pächter der Erhöhung bzw. der Vereinbarung nicht zustimmt, bleibt nur die gesetzliche bzw. vertraglich vereinbarte Erhöhungsmöglichkeit.

zu 3. – Mietvertrag für Garage:

Anschreiben der 3 Mieter, Bitten um Zustimmung zur Mieterhöhung bzw. Vertragsänderung (Änderungskündigung); wenn keine Zustimmung → ordentliche fristgemäße Kündigung, Suche nach neuen Mietern

Empfehlung:

- ➔ Neue Pacht in Höhe von 240,00 €/Jahr (20,00 €/Monat) inkl. USt. anbieten
→ Mehreinnahmen von ca. 478,99 € zuzüglich 91,01 € USt
- ➔ Es besteht jedoch die Gefahr, dass keine neuen Pachtverträge abgeschlossen werden, die Garagen tlw. leer stehen und im Endeffekt weniger Einnahmen als vorher erzielt werden

Bürgermeister