Stadt Calbe (Saale)
Der Bürgermeister

Calbe, den 13.08.2018

Einreicher: Bürgermeister

⊗ öffentlich

Beschlussvorlage Nr.: 508-18

Beratungsfolge	am	empfohlen/ beschlossen			Rückstellung	Bemerkung
		ja	nein	enthalten		
Ausschuss für Finanzen	10.09.2018					
Bau- und Vergabeausschuss	17.09.2018					
Stadtrat	25.09.2018					

Betreff:

Erhöhung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für die Nutzung von Grundstücksflächen durch eine Garage		
Datum Fachbereichsleiter/in	Datum Bürgermeister	Datum Vorsitzender des Stadtrates

Beschlussvorschlag:

Erhöhung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für die Nutzung von Grundstücksflächen durch eine Garage von 30,68 €/a auf 61,20 €/a.

Erläuterung/Begründung:

Derzeit wird für eine auf den Grundstücken der Stadt Calbe (Saale) errichtete PKW-Garage, unabhängig ob es sich dabei um einen Alt- oder Neuvertrag handelt, ein Nutzungsentgelt von 30,68 €/Jahr erhoben. Das betrifft die im Stadtgebiet von Calbe liegenden

Garagenstandorte	Anzahl
- Salzer Straße	- 328 Garagen
- Große Mühlenbreite	- 253 Garagen
- Kleine Mühlenbreite	- 183 Garagen
- Friedrich-Schiller-Straße	- 21 Garagen

- Große Fischerei - 11 Garagen
- Am Anger - 2 Garagen
- Schloßanger - 7 Garagen
- Alte Ziegelei - 17 Garagen
- Verschönerungsweg - 3 Garagen

Eine Erhöhung aller Entgelte fand letztmalig im Jahr 1993 statt.
Im Rahmen der Überprüfung möglicher Erhöhungen wurde durch die Stadt Calbe (Saale) ein Verkehrswertgutachten für die Ermittlung eines ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Garagen beim Gutachterausschuss des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt beauftragt.
Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 das ortsübliche Nutzungsentgelt für die Nutzung von Grundstücksflächen durch eine Garage in der Stadt Calbe (ohne Ortsteile) am Wertermittlungsstichtag, dem 26.06.2018 mit 60,00 €/Jahr ermittelt. Der bisherige Betrag erhöht sich somit von 30,68 €/Jahr auf 60,00 €/Jahr.
Das Gutachten bezieht sich nicht auf das Nutzungsentgelt für ein konkretes Grundstück, sondern auf das ortsübliche Entgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke. Insofern handelt es sich bei dem Entgelt um einen durchschnittlichen Wert für die Stadt Calbe (Saale) ohne ihre Ortsteile.
Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise zum Erwerb von Grundstücken für eine Bebauung mit Garagen bzw. zum nachträglichen Erwerb des Bodens von Garagen und Garagenhöfen vor. Da sich die Garagenstandorte lagemäßig unterscheiden, ist nach der Ansicht des Gutachterausschusses eine direkte Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichspreisen nicht geeignet. Der Gutachterausschuss ermittelt den Wert unter Bezug auf Bodenrichtwerte.
Der Bodenrichtwert der Garagenstandorte, in denen sich die überwiegende Anzahl der Garagengrundstücke befindet, beträgt 17 €/m². Da die Garagengrundstücke nicht die typischen Merkmale des Bodenwertgrundstückes, das i.d.R. der Wohnbaunutzung dient, aufweisen, ist ausgehend vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert eine Umrechnung vorzunehmen.
Zur Ableitung eines entsprechenden Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2018 für den Grund und Boden solcher Grundstücke im Salzlandkreis selektiert. Bei diesen Kaufpreisen ist keine Bodenwertabspaltung erforderlich, da die aufstehenden Gebäude nicht mit veräußert worden sind. Es handelt sich um reine Bodenwerte. Diese wurden ins Verhältnis zu den entsprechenden Bodenrichtwerten der Zone, in der sich das Grundstück befindet, gesetzt. Im Ergebnis ergibt sich ein Verhältnis von 0,75; d.h. die Garagengrundstücke wurden im Mittel zu 75% des zugehörigen Bodenrichtwertes veräußert.
Auf das typische Garagengrundstück in der Stadt Calbe (Saale) angewandt, ergibt sich ein Bodenwert für das Garagengrundstück von 12,75 €. (17 €/m² x 0,75).
Der ortsübliche Bodenwert einer auf einem Garagenstandort in der Stadt Calbe (Saale) gelegenen Garage einschließlich der mitgenutzten Nebenanlagen mit einer ortsüblichen Größe von insgesamt 40 m² beträgt 510 €. (12,75 € * 40 m²)
Mit dem Liegenschaftszins von 12 % verzinst, ergibt sich ein ortsübliches Nutzungsentgelt von 61,20 €/Jahr.
Somit ergeben sich jährliche Mehreinnahmen 25.179,00 €.

Finanzielle Auswirkungen der Vorlage	☒ Ja ☐ Nein
Pflichtaufgaben ☒	Freiwillige Aufgaben ☐
Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	☒ Ja ☐ Nein
Ergebnisplan ☒	Finanzplan/ Investitionstätigkeit ☐
Veranschlagung im Finanzplan	☒ Ja ☐ Nein
Bemerkungen	Unterschrift Kämmerei