

Richtlinie

zur Festsetzung von Mieten, Pachten und Nutzungsentgelten für bebaute und unbebaute Grundstücke im Eigentum der Stadt Zittau

Vorbemerkungen

Alle in der Richtlinie genannten Werte sind Beträge, ohne Betriebskosten.

Die Betriebskosten sind für jede Immobilie gesondert und kostendeckend zu berechnen und im Miet-/Pachtvertrag auszuweisen, es sei denn, diese werden vom Mieter/Pächter direkt getragen. Betriebskosten sind alle Kosten im Sinne der §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.06.2021 geändert worden ist.

Bei den Abstufungen der Miet-/ Pachthöhe nach Lage werden folgende Differenzierungen vorgenommen:

- Stadtzentrum (innerhalb des Grünen Ringes)
- Restliches Stadtgebiet (außerhalb des Grünen Ringes)
- Randlagen und Ortsteile

Die in der Richtlinie aufgeführten Mieten/Pachten sind Richtgrößen. Sie lassen die Möglichkeit offen, entsprechend

- dem Zustand des einzelnen Objektes
- dem Verwendungszweck, Art der Branche
- der Größenordnung an Eigeninvestitionen des Mieters/Pächters
- der Ansiedlung von Gewerben, die im besonderen Interesse der Stadt liegen
- den Vereinen, die im Interesse der Gemeinnützigkeit arbeiten
- den Schwankungen der wirtschaftlichen Lage (Marktlage)

begründete Miet-/ Pachtzuschläge bzw. - abschläge (Minderungen) festzulegen.

Grundlage zur Festlegung der Miet- und Pachtzinsen ist der Zustand, in dem der Mieter /Pächter die Räumlichkeiten vom Vermieter übernimmt.

Die Stadt ist berechtigt, Entgelte zu verlangen, die den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen (BGB, NutzEV, BKleinGG, etc.).

Die Stadt ist verpflichtet, die Grundstücke entsprechend der Sächsischen Gemeindeordnung (§ 90 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2) zum vollen Wert zu vermarkten. Unter vollem Wert wird grundsätzlich der ortsübliche Wert verstanden.

Geltungsbereich der Richtlinie

Die vorliegende Richtlinie ist für die Stadtverwaltung Zittau eine Verwaltungsvorschrift und damit die Hauptgrundlage zur Festlegung von Miet- und Pachtzinsen für nicht Wohnzwecken dienenden Grundstücken und/oder Gebäuden bzw. Räumen.

Sie ist ein Normativ für verwaltungsinterne Zinsfestlegungen und erlangt nur über Verträge im Sinne der §§ 535 - 597 BGB Außenwirkung.

Die Richtlinie bezieht sich auf alle Bereiche des Miet- und Pachtrechtes, außer Wohnraummiete.

Die Richtlinie ist kein Instrument zur Festlegung oder Feststellung der ortsüblichen Miete/ Pacht, hat aber in einigen Bereichen wegen der Vielzahl der nach seinen Festsetzungen geschlossenen Verträge erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der ortsüblichen Mieten/Pachten.

Abweichungen vom Miet- und Pachtzins

Abweichungen (Minderungen) von den Festlegungen- außer die vorgenannten - bedürfen der Zustimmung des VFA. Bereits gefasste Beschlüsse zum generellen Vorgehen bleiben bestehen. Dies betrifft insbesondere die Beschlüsse zur Verfahrensweise mit den Vereinen in der Stadt Zittau.

Anlage