

## BESCHLUSSVORLAGE

### für die Sitzung des Gemeinderates vom 13.09.2023

Amt/Sachbearbeiter: Bauamt, Liegenschaften / Frau Schädlich

Datum: 06.09.2023

öffentlich

nichtöffentlich

#### Tagesordnungspunkt: TOP\_11\_Beschlussvorlage zur Festlegung des Pachtzinses für Freizeit- und Erholungsgrundstücke

##### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld beschließt für Grundstücke, welche als Freizeit- und Erholungsgrundstücke (NutzEV, BGB) genutzt werden, ab dem 01.01.2024 folgenden Pachtzins:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - für Einzelgärten - unbebaut   | 0,12 €/m <sup>2</sup> |
| - für Einzelgärten - bebaut   | 0,23 €/m <sup>2</sup> |
| - für Weide und Nutzflächen ab 1.000 m <sup>2</sup><br>(nicht gewerblich), teilweise bebaut<br>mit Stallungen für Tierhaltungen u. ä. | 0,10 €/m <sup>2</sup> |
| - für Wald und Wiese  | 0,01 €/m <sup>2</sup> |

Die Verwaltung wird beauftragt, die Informationsschreiben an die Pächter zu versenden und die Pachtverträge (NutzEV, BGB) entsprechend auszufertigen.

Ab 01.01.2025 werden die Pachtverträge um die jeweilige vom Pächter zu zahlende Grundsteuer ergänzt, die für die vorhandene Bebauung angesetzt wird.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 15 + 1      Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:  
(16 Sitze, 1 Sitz ist unbesetzt)

##### Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen:

Nein – Stimmen:

Enthaltungen:

Aufgrund § 20 SächsGemO befangen:

lt. Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss

Bei der Behandlung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, für die nach § 20 SächsGemO ein Mitwirkungsverbot besteht.

J. Kerber  
Bürgermeister

**Sachbericht:**

Pachtzins gilt nicht für:

- Grundstücke, welche für die Nutzung eines im Eigentum des Pächters stehenden, angrenzenden Grundstückes unabdingbar sind,
- Grundstücke, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen,
- Garagengrundstücke und
- landwirtschaftlich gewerblich genutzte Grundstücke.

Die Nutzungsentgelte gelten für alle Freizeit- und Erholungsgrundstücke, egal, ob diese außerhalb der Ortslagen angesiedelt sind, im Innenbereich direkt angrenzend am Wohngrundstück oder im Innenbereich einzeln in sich abgeschlossen sind.

Die NutzEV gilt für alle Nutzungsverträge, welche bereits vor dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden. Für alle Nutzungsverträge, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen wurden, gilt das Pachtrecht des BGB. Die schriftliche Erklärung zur Entgelterhöhung durch den Überlassenden hat die Wirkung, dass von dem Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats das erhöhte Nutzungsentgelt an die Stelle des bisher entrichteten Entgelts tritt. (Erklärung zur Erhöhung evtl. mit Vergleichspreisen zusenden) Die überwiegenden bestehenden Pachtverträge sind Verträge, welche der NutzEV unterliegen, nur einige Verträge wurden nach dem 02.10.1990 neu abgeschlossen. Unter das BGB fallen auch Verträge, welche vor dem 03.10.1990 geschlossen wurden, danach jedoch ein Pächterwechsel erfolgte.

In der Gemeinderatssitzung am 21.06.2023 wurde die Thematik bereits dargelegt und diskutiert.

Für Grundstücke, welche verpachtet sind/werden, gilt derzeit folgendes Nutzungsentgelt (wie **1995** vom Gemeinderat beschlossen):

- für unbebaute Grundstücke 0,15 DM/m<sup>2</sup>
- für bebaute Grundstücke 0,30 DM/m<sup>2</sup>

Im Zuge der europäischen Währungsunion wurden die Beträge für die erforderliche Umstellung auf den Euro vereinfacht umgestellt, d.h.

- für unbebaute Grundstücke 0,075 €/m<sup>2</sup>
- für bebaute Grundstücke 0,150 €/m<sup>2</sup>

Da jetzt neue Verträge abgeschlossen werden müssten, würden wir das Nutzungsentgelt zur Diskussion stellen. Zum Vergleich mit unseren Nachbargemeinden, ein Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2021:

Gemeinde	Erholungsgärten	Erholungsgärten
	unbebaut €/m <sup>2</sup> je Jahr	bebaut €/m <sup>2</sup> je Jahr
Auerbach/Vogl.	0,20	0,35
Ellefeld	0,08 (0,075)	0,15
Falkenstein/Vogl.	0,15	0,30
Rodewisch	0,10	0,20
Steinberg	0,09 (pauschal)	0,09 (pauschal)

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat eine Erhöhung des Nutzungsentgeltes wie folgt vor:

- für unbebaute Grundstücke 0,12 €
- für bebaute Grundstücke 0,23 €

Einstufung der Grundstücke als bebaut oder unbebaut:

Bei der Betrachtung der Grundstücke ist es irrelevant, wie sich die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück gestaltet. Egal, ob es sich bei dem vorhandenen Gebäude um einen Geräteschuppen, ein Gewächshaus, Unterstellmöglichkeiten, einen Pool oder ein Gartenhäuschen etc. handelt, das Grundstück gilt als bebaut. Holzlagerplätze (aufgrund, dass diese Lagerflächen gewisse Eigendynamik bei Nutzung und Gestaltung übernehmen) gelten ebenfalls als bebaut. (gewerbliche Nutzung?!) Auch wenn das Bauwerk baufällig und nicht mehr nutzbar ist, so gilt das Grundstück trotzdem als bebaut. Damit korreliert der Pachtzins i. H. von 0,23 €/m<sup>2</sup>. Unrichtige Angaben zum Bestand der Bebauung und zur Nutzung werden somit für die Pachtzinsberechnung irrelevant.

Die Grundstücke werden, auch wenn sie besonders groß sind, nicht in bebaute und unbebaute Teilflächen aufgeteilt, wenn ein Entscheidungsmerkmal zur Bebauung vorliegt, so gilt es für das gesamte Grundstück.

Als unbebaut zählen nur Grundstücke mit Beeten, Strauch- und Baumwerk sowie Hochbeeten und Kompostanlagen. Für unbebaute Grundstücke liegt der Pachtzins bei 0,12 €/m<sup>2</sup>.

Aus der Bezahlung des Pachtzinses für ein bebautes Grundstück erklärt sich nicht automatisch, dass sich das Bauwerk im Einvernehmen mit dem öffentlichen Baurecht (BauGB und SächsBO) befindet.

Für die Rechtmäßigkeit der Bebauung bzw. Rechtssicherheit trägt allein der Pächter die Verantwortung (auch bei Übernahme des Pachtgartens mit vorhandener Bebauung).

Pachtet ein Pächter ein bebautes Grundstück und nutzt die vorhandene Bebauung als Unterstellmöglichkeit für ein Fahrzeug, so wird diese Fläche nicht als Garagen Grundstück verpachtet, sondern ist in der gesamten bebauten Fläche integriert.

Ab dem 01.01.2025 gilt die neue Grundsteuerreform. Mit dieser Grundsteuerreform wird der Verpächter (Grundstückseigentümer) zur Zahlung der Grundsteuer veranlagt. Die jeweils zu zahlende Grundsteuer wird mit einem Ergänzungsschreiben zum Pachtvertrag im laufenden Jahr 2025 an die Pächter zugesandt.