

## Pacht-/Mietanpassung

### Gartenland (nicht vereinsgebunden)

**Derzeit** wird bei der Erhebung der Pacht für stadteigene, nicht vereinsgebundene Gartenflächen unterschieden in Grabeland und Erholungsfläche.

Die Pacht beträgt pro Jahr:

- für Grabeland **0,15 €/m<sup>2</sup>/Jahr**,
- für Erholungsfläche **0,30 €/m<sup>2</sup>/Jahr**.

Die Unterteilung in Grabeland und Erholungsfläche ist in der Praxis weder nachprüfbar noch die entsprechenden Pachtanpassungen umsetzbar. Gerade im Bereich „Garten“ finden über die Jahre immer wieder Umgestaltungen statt, die dann bei der Pachtberechnung nicht realistisch berücksichtigt werden können.

Es wird daher vorgeschlagen, die Pacht für Grabeland sowie Erholungsfläche sowie ausschließlich durch den Pächter genutzte Vorgartenflächen einheitlich festzusetzen und zwar auf **0,45 €/m<sup>2</sup>/Jahr**.

Um der Landesbauordnung gerecht zu werden und der Versiegelung un bebauter Flächen entgegenzuwirken, wird empfohlen, für versiegelte und undurchlässige Flächen einen höheren Pachtpreis von **0,70 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen.

### Weideland

Für Grünflächen, welche als **Weide** für Schafe, Ziegen, Pferde und Rinder genutzt werden, erhebt die Stadt Wanzleben-Börde momentan eine Pacht in Höhe von **0,03 €/m<sup>2</sup>/Jahr**.

Hier wird eine Pachtanpassung auf **0,10 €/m<sup>2</sup>/Jahr** vorgeschlagen.

### Stellplätze

Für **Stellplätze** auf stadteigenen Flächen erhebt die Stadt Wanzleben-Börde eine Jahrespacht in Höhe von **60,00 €**.

Ein Vergleich der Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre ergibt, dass sich die durchschnittliche Pachthöhe für Stellplätze für Grund-/Mittelzentren auf 10,00 € bis 30,00 €/Monat beläuft.

Somit entspricht die derzeitige Pacht/Miete für private Stellflächen in Höhe von 60,00 € pro Jahr nicht mehr der Ortsüblichkeit und es wird hier dringend eine Anpassung der Pacht auf **20,00 €/Monat zzgl. Umsatzsteuer** empfohlen.

Sofern die private Stellfläche durch den Pächter auf einer unbefestigten (nicht geschotterten) Grundstücksfläche auf seine Kosten hergestellt wird, wird das 1. Pachtjahr pachtfrei gewährt. Ab dem 2. Pachtjahr wird die Pacht gem. Punkt a) in Höhe von **20,00 €/Monat zzgl. Umsatzsteuer** erhoben.

Für gewerbliche Stellplätze wird derzeit eine Pacht in Höhe von 30,00 €/Monat erhoben, mit dem Hinweis, dass ab 2023 die Umsatzsteuer dazu zu zahlen ist.

Sofern die gewerbliche Stellfläche durch den Pächter auf einer unbefestigten (nicht geschotterten) Grundstücksfläche auf seine Kosten hergestellt wird, wird das 1. Pachtjahr pachtfrei gewährt. Ab dem 2. Pachtjahr wird die Pacht gem. Punkt b) in Höhe von **30,00 €/Monat zzgl. Umsatzsteuer** erhoben.

## Garagen

Bei Garagen im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde wird derzeit unterschieden in Pacht für

- ausschließlich Grund und Boden, sofern die Garage durch den Pächter errichtet wurde oder der Pächter die Garage vom Erbauer der Garage erworben hat sowie (Pacht 5,00 €/Monat)
- der Vermietung einer Garage einschließlich des Grund und Bodens (Miete 8,33 €/Monat).

Bei sämtlichen Pachtverträgen über Grund und Boden der Garagen handelt es sich um „neu“ abgeschlossene Pachtverträge ab ca. 2009. In diesen Verträgen wurde vereinbart, die Vereinigung des Eigentums von Grund und Boden sowie aufstehender Garage möglichst herbeizuführen.

Das heißt u.a. auch, dass die Garagenerbauer den Grund und Boden von der Stadt hätten abkaufen können. Dies ist jedoch nie erfolgt.

Die Selbständigkeit der von den Pächtern erbauten Garagen war bereits mit Abschluss der Pachtverträge ab 2009 erloschen. Die Sonderregelungen bestanden nur für „alte“ DDR-Pachtverträge. Somit hätten bereits damals Mietverträge über die Garagen (einschließlich Grund und Boden) abgeschlossen werden müssen. Eine Veräußerung der Garagen an Dritte ohne Mitwirkung der Stadt war und ist ebenfalls unwirksam. Die Garagen sind somit Bestandteil des Grund- und Bodens geworden, dessen Eigentümer die Stadt ist. Die bestehenden Pachtverträge sind insoweit rechtsunsicher gestaltet und gehen scheinbar vom Weiterbestand des getrennten Eigentums an der Garage aus.

Es wird daher empfohlen, grundsätzlich nur noch Garagemietverträge (das heißt Grund und Boden und aufstehende Garage) abzuschließen.

Die Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre weisen für Grundzentren durchschnittliche Mietpreise von 20,00 € bis 30,00 €/pro Monat und für Mittelzentren und 25,00 € bis 40,00 € pro Monat aus.

Somit entspricht die derzeit erhobene Pacht bzw. Miete in keiner Weise der Ortsüblichkeit und eine Anpassung ist zwingend notwendig.

Aufgrund des Zustandes der stadteigenen Garagen sowie der zukünftig nicht mehr umlegbaren Steuer für Gebäude auf fremden Grund und Boden wird eine Pacht in Höhe von **30,00 €/Monat zzgl. Umsatzsteuer** empfohlen.

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt auch die Möglichkeit hat, die teils sehr baufälligen Garagen abzureißen und die hälftigen Abrisskosten (bis 31.12.2022) bzw. gesamten Abrisskosten (ab 01.01.2023) vom Garageneigentümer zu erheben. Im Hinblick auf die derzeit „rechtsunsicheren“ bestehenden Pachtverträge ist dies u.U. als Argument für die Pächter zu sehen, der Miet-/Pachterhöhung zuzustimmen.

Aufgrund anstehender Grundsteuerreform entfällt auch die bisherige getrennte Besteuerung von Grundstück sowie den Garagen als Gebäude auf fremden Grund und Boden. Eine Erhebung der Grundsteuer für die Garagen wird künftig nur schwer realisierbar sein. Um die ggf. somit entstehenden Mindereinnahmen bei der Grundsteuer abzufangen, wurde vorstehende Pacht von 30,00 €/Monat zzgl. Umsatzsteuer ermittelt.