

	Vorlagen-Nr.	
	0440-StR/2010	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.21	65.1-1814-NE Garten

Betreff
Erhöhung Nutzungsentgelt für städtische Gartengrundstücke in der Stadt Eisenach (Kernstadt und Ortsteile)

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	06.10.2010	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	08.10.2010	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung	<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 88000-14000		
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.: 0244/2000	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Erhöhung des jährlichen Nutzungsentgeltes für städtische Gartengrundstücke in der Stadt Eisenach gemäß der Gutachten vom 16.08.2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach von :

Kernstadt

0,08 €/m² bei unbebauten Gartengrundstücken und
0,15 €/m² bei bebauten Gartengrundstücken
auf 0,32 €/m²

Ortsteile

0,08 €/m² bei unbebauten Gartengrundstücken und
0,15 €/m² bei bebauten Gartengrundstücken
auf 0,27 €/m²

in den stadtnahen Ortsteilen Hötzelsroda, Stedtfeld, Stockhausen und Stregda sowie

auf 0,12 €/m²

in den stadtfernen Ortsteilen Berteroda, Madelungen, Neuenhof-Hörschel, Neukirchen und Wartha-Göringen .

2. Bei Gartengrundstücken, die besonders schwer einer Verpachtung zugeführt werden können, besteht die Möglichkeit das derzeitige Nutzungsentgelt von 0,08 €/m² für unbebaute Grundstücke beizubehalten bzw. in begründeten Fällen eine vertretbare Reduzierung zu den unter Punkt 1. vorgegebenen Entgelthöhen vorzunehmen.

Die bei einer Nichtverpachtung entstehenden Pflege- und Unterhaltungskosten für das jeweilige Gartengrundstück sind hierbei gegenüberzustellen.

3. Die Erhöhung der jeweiligen Nutzungsentgelte soll ab 01.01.2011 wirksam werden.
4. Der Stadtratsbeschluss-Nr.: 027/94 vom 29.08.1994 - Verzicht auf weitere Pachtzinsenerhöhungen ab dem 01.11.1994 und Bindung der Erhöhung an die Pachtzinsentwicklung bei Kleingartenanlagen - wird aufgehoben.

Begründung:

Gemäß Nutzungsentgeltverordnung vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.05.2002 (BGBl. I S.1580) besteht für den Verpächter von Gartengrundstücken die Möglichkeit der Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte.

Zur Feststellung der Ortsüblichkeit wurden über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Eisenach Gutachten für die Kernstadt und die zugehörigen Ortsteile zum Stichtag 16.08.2010 erstellt.

Für ein fiktives Gartengrundstück mit einer Regelgröße von 500 m² und einer Einstufung als baureifes Land wird auf eine Nutzung als Gartenland, in der Regel Ortsrandlage abgestellt.

Da es an Vergleichswerten zur Ortsüblichkeit in der Stadt Eisenach mangelt, erfolgte seitens des Gutachterausschusses die Ermittlung der Nutzungsentgelte durch Verzinsung der Grundstückswerte auf der Basis der gemittelten Bodenrichtwerte der Stadt Eisenach. Hierbei haben sich folgende Bodenwerte für Gartenland ergeben:

Kernstadt : 12,80 €/m²

Ortsteile stadtnah : 10,80 €/m²

Ortsteile stadtfern : 4,71 €/m²

Bei einer Verzinsung für Gartenland von 2,5% errechnen sich die zukünftigen Nutzungsentgelte für Gartengrundstücke wie folgt:

Kernstadt : 12,80 €/m² x 2,5 % = 0,32 €/m²

Ortsteile stadtnah: 10,80 €/m² x 2,5 % = 0,27 €/m² und

Ortsteile stadtfern: 4,71 €/m² x 2,5 % = 0,12 €/m² (derzeit nur unbebaute Gärten)

Das bisherige Kriterium "unbebautes" bzw. "bebautes" Grundstück wird seitens des Gutachterausschusses als nicht mehr relevant angesehen, da die ggf. vorhandenen baulichen Anlagen und die innere Erschließung im Eigentum des Nutzers (Pächter) stehen. Das Nutzungsentgelt ist daher nur für die Nutzung des Grund und Bodens zu entrichten.

Den Beschlusspunkt 2 betreffend sollte in begründeten Fällen der Verwaltung (Verpächter) die Möglichkeit gegeben werden eine Verpachtung zu bisherigen bzw. reduzierten Entgelten vornehmen zu können. Hierbei sind die Bewertungskriterien lt. Gutachten, wie Lage, Zuschnitt, Beschaffenheit und Nutzbarkeit, zugrunde zu legen.

In Grenzfällen ist der Gutachterausschuss zwecks Wertfestsetzung heranzuziehen.

Bei Inkrafttreten der in Rede stehenden Nutzungsentgelterhöhung ab 01.01.2011 werden die Einnahmen von derzeit 16.740,- €/Jahr auf 46.790,- €/Jahr steigen (Mehreinnahme von 30.050,- €/Jahr).

Unter Beachtung der gesetzlich einzuhaltenden Fristen gemäß Nutzungsentgeltverordnung § 6 tritt nach Beschlussfassung des Stadtrates und Erklärung der Entgelterhöhung gegenüber den Pächtern frühestens mit Beginn des dritten auf die Erhöhung folgenden Monats das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher entrichteten Nutzungsentgeltes .

Insgesamt sind 242 Pachtverträge von der Erhöhung betroffen (192 Verträge in der Kernstadt und 50 Verträge in den Ortsteilen).

Diese Beschlussvorlage beruht auf Punkt 2/OB des Haushaltssicherungskonzeptes.

Jeweils ein Exemplar des Gutachtens zur Nutzungsentgeltbestimmung für Gartengrundstücke vom 16.08.2010 (Gutachten-Nr.: 5310_0507-Kernstadt- und 5310_0508-Ortsteile-) liegt im Büro des Stadtrates, Markt 1, 3. OG, Zimmer-Nr.: 30 zur Einsichtnahme aus.

gez. Matthias Doht
Oberbürgermeister