14/GA/019/2024
Grundstücksangelegenheit
öffentlich

Grundsatzbeschluss - Anpassung der Pachtverträge über land- und fortwirtschaftliche Flächen - Umlage öffentlicher Lasten infolge der Grundsteuerreform

Organisationseinheit:	*Datum*
Fachgebiet Bau- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement / Bauhof	07.11.2024
Verfasser:	*Einreicher:*
Katrin Böttcher	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Gnevkow (Entscheidung)	03.12.2024	Ö

Sachverhalt
Die Gemeinde Gnevkow ist Eigentümerin von verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Grundsteuer A dieser Flächen wird derzeit direkt von den jeweiligen Pächtern getragen. Mit der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ändert sich diese Zahlungspflicht des Pächters. Stattdessen schulden Verpächter dem Finanzamt die Grundsteuer. Gesetzlich ist es möglich, diese öffentlichen Lasten auf den Pächter umzulegen.

In den Vorschriften zu Pachtverträgen über land- und forstwirtschaftliche Flächen (Landpachtverträge, §§ 585-597 BGB) ist eine wie in § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB entsprechende Regelung nicht enthalten. Grundsätzlich kann es Inhalt des Pachtvertrags (§ 585 Abs. 2 i.V.m. § 581 Abs. 1 Satz 2 BGB) sein, dass der Pächter bestimmte Neben- und Betriebskosten zu tragen hat. Hierzu kann insbesondere die Grundsteuer A gehören, indem etwa Bezug auf die Betriebskostenverordnung genommen wird, vgl. bspw. Harke, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2016, § 581 BGB Rn. 7. Die entsprechenden Regelungen in Muster-Landpachtverträgen sind allerdings unterschiedlich. Vielfach wird vorgesehen, dass der Pächter neben dem Pachtzins auch die auf den gepachteten Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuer, Umlage der Landwirtschaftskammer, Verbandsumlagen) übernimmt.

Damit die öffentlichen Lasten nicht bei der Gemeinde verbleiben, sind die bestehenden Pachtverträge anzupassen.

Gemäß § 22 Abs. 3 KV M-V ist die Gemeindevertretung für den Inhalt der Pachtverträge zuständig.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung Gnvekow beschließt, den Inhalt der land- und forstwirtschaftlichen Pachtverträge ab dem 01.01.2025 wie folgt anzupassen:

- Alle auf den gepachteten Grundstücken öffentliche Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuer, Umlage der Landwirtschaftskammer, Verbandsumlagen) werden auf den Pächter umgelegt.

Die Gemeindevertretung beauftragt die Verwaltung, die Anpassung der bestehenden Pachtverträge vorzunehmen und die entsprechenden Vertragsänderungen von der Bürgermeisterin unterzeichnen zu lassen. Diese Regelung wird grundsätzlich auch beim Abschluss von Neuverträgen berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☐ **nein** ☐ **ja**	**in Folgejahren:** ☐ **nein** ☐ **ja** ☐ **einmalig** ☐ **jährlich wiederkehrend**
Finanzielle Mittel stehen:	
☐ **stehen zur Verfügung unter** **Produktsachkonto:** **Bezeichnung:**	☐ **stehen nicht zur Verfügung** **Deckungsvorschlag:** **Produktsachkonto:** **Bezeichnung:** ☐ **Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung**

Haushaltsmittel:		**Haushaltsmittel:**	
Soll gesamt:		**Soll gesamt:**	
Maßnahmesumme:		**Maßnahmesumme:**	
noch verfügbar:		**noch verfügbar:**	

Erläuterungen:

Anlage/n
Keine