

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung	Drucksachen-Nr. 393/2002	
	☒	Öffentlich
	☐	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	04.07.2002	Beratung u. Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Richtwerte zur Erhebung von Pachtzins für unbebaute Grundstücke

Beschlussvorschlag

Die von FB 8 erarbeiteten Richtwerte zur Erhebung von Pachtzins für unbebaute Grundstücke werden beschlossen und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Sachdarstellung / Begründung

Die bisher zugrunde gelegten Richtwerte zur Erhebung von Pachtzins für unbebaute Grundstücke wurden von Fachbereich 8 überarbeitet.

Grundlagen hierfür waren ein interkommunaler Vergleich und die durch den Geschäftsführer des Gutachterausschusses in 1999 im Rahmen der Bildung des Immobilienbetriebes erstellten Verkehrswertgutachten.

In die Überlegungen zur Neuermittlung angemessener Pachtzinsen wurden ebenso die aktuellen Vorschläge des Gutachters zu den einzelnen Nutzungsarten einbezogen.

Die anlässlich der Beschlussfassung zum Grundstücksmarktbericht 2001 durch den Gutachterausschuss am 24.04.2002 festgelegten Preisspannen für Pkw-Stellplätze und gewerbliche Flächen wurden berücksichtigt.

In Anlage 1 werden neben dem vorgeschlagenen Richtwert je Nutzungsart auch die bisherige Pacht, die gem. bestehender Verkehrswertgutachten und unter Berücksichtigung der Festlegungen anderer Kommunen angemessene Pacht sowie der Vorschlag des Gutachters dargestellt. Aus Anlage 2 ist das Ergebnis der Befragung anderer Kommunen zu ersehen.

Folgende Überlegungen haben zu den jeweiligen Richtwerten geführt:

Um flexibel zu bleiben und jedem Einzelfall gerecht werden zu können, findet folgende **Generalklausel** auf alle Tarife Anwendung:

„In begründeten Einzelfällen, d.h. wenn der Pächter aufgrund der Lage, des Zuschnitts und des Zustandes des Grundstückes nicht bereit ist, die Pacht in der geforderten Höhe zu zahlen, sind Abweichungen von den Richtwerten möglich.“

Insbesondere bei Flächen, für die es nur wenige Interessenten gibt, können auf diese Weise erhebliche Mehrkosten für die Stadt durch Unterhaltungs- und Pflegeaufwendungen vermieden werden. Sollte ein potentieller Pächter im umgekehrten Fall während des Verhandlungsgespräches eine höhere als die in der Richtlinie beschlossene Pacht anbieten oder akzeptieren, ist eine Abweichung von den Festsetzungen selbstverständlich ebenfalls möglich.

In beiden Fällen wird der Grund für die Abweichung in der Akte nachvollziehbar dokumentiert

Richtwerte für die einzelnen Nutzungsarten:

Kleingartenanlage

Nach § 5 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden.

Der für Bergisch Gladbach ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau beträgt lt. geltendem Gutachten 0,09 DM/m².

Demnach beläuft sich der Höchstpachtzins für Kleingartenanlagen auf 0,36 DM = 0,18 €.

Im Vergleich hierzu gilt für die Stadt Leverkusen ein Höchstpachtzins i.H.v. 0,44 DM = 0,22 €.

Voraussetzung für eine Änderung des Höchstpachtzinses für Kleingartenanlagen nach dem BKleingG ist die Erstellung eines neuen Gutachtens.
Der Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach wurde zwischenzeitlich hiermit beauftragt.

Gartenland

Vorschlag: 0,23 € / m²

Unter diese Nutzungsart fallen private Zier- und Nutzgärten, Zufahrt- und Wegeflächen sowie Kleintierhaltung und Hundeübungswiesen.

In Anlehnung an das Gutachten der Stadt Leverkusen, wonach die ortsübliche Pacht für Obst- und Gemüseanbau 0,11 DM/m² beträgt, beläuft sich die für derartige Flächen angemessene Pacht auf $0,11 \text{ DM} \times 4 = 0,44 \text{ DM} = 0,22 \text{ €}$.

Der Gutachter schlägt hierzu eine Spanne von 0,18 € bis 0,23 € / m² vor, deren Höchstpacht sich FB 8 bei der Festsetzung des neuen Richtwertes angeschlossen hat.

Landwirtschaftliche Fläche

Vorschlag: 40,00 € / Morgen

Unter diese Nutzungsart fallen Ackerfläche, Weideland und Grünland (Mähfläche) .

Die Zusammenfassung der bisher getrennt ausgewiesenen Nutzungsarten erscheint sinnvoll, da landwirtschaftliche Flächen oftmals wechselnden Nutzungen zugeführt werden.

Odenthal, Wermelskirchen, Burscheid und Overath erheben für diese Flächen ebenfalls eine jeweils einheitliche Pacht. Die Spanne reicht von 25,00 € bis 51,13 € pro Morgen.

Der Gutachter schlägt für Bergisch Gladbach eine Spanne von 31,96 € bis 38,35 € pro Morgen vor. Eine Pachthöhe von 40,00 € pro Morgen erscheint angemessen.

Fläche zur Pferdehaltung

Vorschlag : 200,00 € / Morgen

Um eine deutliche Abgrenzung zu den Pachten für landwirtschaftliche Flächen (40,00 € / Morgen = 0,016 € / m²) und für Gartenland (0,23 € / m²) zu dokumentieren, wurde die Pacht für Flächen zur Pferdehaltung auf 200,00 € pro Morgen, also 0,08 € pro m², festgelegt.

Zum einen handelt es sich meist um größere Flächen, was eine Pachthöhe wie die für Gartenland nicht rechtfertigen würde. Andererseits werden in der Regel Entgelte von den Mitgliedern des jeweiligen Reitvereins erhoben, was wiederum eine höhere Pacht als für landwirtschaftlich genutzte Flächen zulässt.

Stehendes Gewässer

Vorschlag 0,13 €/m²

Als Richtwert wird eine Pacht von 0,13 € pro m² vorgeschlagen.

Dieser Betrag liegt im Mittel der vom Gutachter benannten Preisspanne von 0,10 € - 0,15 € / m².

Auch hier kann im begründeten Einzelfall eine genauere Überprüfung der Angemessenheit notwendig werden, beispielsweise hinsichtlich der Wasserqualität.

Pkw-Stellplatz

Vorschlag: Als Mindestpacht werden die jeweils geltenden Festlegungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt.

Sie betragen aktuell:

Pkw-Stellplatz	Im Freien :	10,00 € - 30,00 € / Monat
	In Tiefgaragen :	30,00 € - 55,00 € / Monat
	In Pkw-Garagen:	30,00 € - 50,00 € / Monat

Gewerbliche Fläche

Vorschlag: Als Mindestpacht werden die jeweils geltenden Festlegungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt.

Sie betragen aktuell:

1. Lager-, Werkstatt-, Produktionsfläche (Gewerbegebiet, Durchgangsstraße)	2,60 € - 6,10 € / m ² / Monat
2. Freigelände; Lager und Ausstellung (u.a. Kiosk, Trinkhalle)	0,70 € - 1,80 € / m ² / Monat

Baustellennutzung und Werbefläche

Vorschlag : Analoge Anwendung der jeweils geltenden Norm zur Sondernutzung bzw. Sonstigen Nutzung gemäß den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG)

Jagdpacht

Vorschlag: Die von der Jagdgenossenschaft festgesetzte Pacht wird zugrunde gelegt.

Jahresmindestpacht:

Vorschlag: 20,00 €

Die bisherige Jahresmindestpacht in Höhe von 16,00 € wird auf 20,00 € erhöht.

Der Verwaltungsaufwand für Verträge unter diesem Betrag ist unverhältnismäßig und sollte daher vermieden werden.

Sobald die Richtwerte zur Erhebung von Pachtzins für unbebaute Grundstücke beschlossen sind, werden alle bestehenden Verträge dahingehend überarbeitet.

Verträge über eine niedrigere Pacht als die beschlossene werden entsprechend der Vertragslage angepasst; laufende Verträge, bei denen die Pacht den neuen Richtwert übersteigt, bleiben bestehen.

Der Finanz- und Liegenschaftsausschuss wird gebeten, abschließend über die neuen Richtwerte zu entscheiden, um zu gewährleisten, dass diese zeitnah umgesetzt werden können und noch im laufenden Wirtschaftsjahr entsprechende Mehrerlöse erzielt werden können.