



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 24.09.2020

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt für Planen und Bauen

Datum: 08.06.2020

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 05.08.2020

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 07.09.2020

TOP: Grundsatzbeschluss zur Festsetzung von Pachtpreisen für innerörtliche
Grünflächen /Arrondierungsflächen
18

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 24.09.2020 dass für die Ermittlung des Pachtzinses die ausgewiesenen Prozente für die Ermittlung von Erbbaurechten herangezogen werden. Bei Wohngrundstücken beträgt dieser etwa 4 bis 5 Prozent des Bodenwertes. Entsprechend des jeweils aktuellen Grundstücksmarktberichtes des Landkreises V-R sind je nach Art der Arrondierungsflächen die entsprechenden Mittelwerte auf den Pachtzins anzuwenden. Diese Berechnungsart wird regelmäßig seitens des Ministeriums für Inneres und Europa empfohlen und entspricht bei sinngemäßer Anwendung der für die Vermögensveräußerung geltenden Durchführungshinweise zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Abs. 6 KV M-V vom 11.04.2013 (AmtsBl. M-V S. 302), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 13.12.201 (AmtsBl. M-V S. 683).

Begründung:

Rechtliche Grundlage:

Gemäß § 56 Abs. 5 i. V. m. Abs. 4 Satz 2 der Kommunalverfassung (KY M-V) gilt nicht nur für Vermögensveräußerungen sondern auch für Nutzungsüberlassungen, dass diese zum vollen Wert erfolgen müssen, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung

Produkt/SK:

Mittel stehen nicht zur Verfügung


Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ja nein
Begründung:

Anlagen: **keine**


Bürgermeister


Amtsleiterin
Planen und Bauen


Vorsitzender
Ausschuss für Bau,
Verkehr und Umwelt


Vorsitzender
Finanzausschuss



Entscheidungsergebnis

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am:

05.08.2020

<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja 5	Nein 4	Enthaltung 2
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss: Hauptausschuss
Wiedervorlage: Gemeindevertretung

Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.09.2020, dem formulierten Grundsatzbeschluss zur Festsetzung von Pachtpreisen für innerörtliche Grünflächen/Arrondierungsflächen, zuzustimmen.

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Hauptausschuss

Sitzung am:

07.09.2020

<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja 4	Nein 4	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

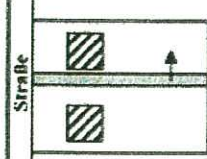
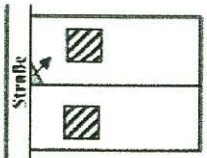
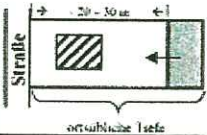
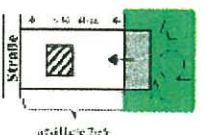
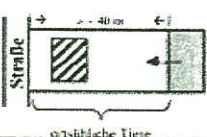
Überwiesen in den Ausschuss:
Vorlage Sitzung Gemeindevertretung am 24.09.2020

Ergebnis:

Damit lehnt der Hauptausschuss den Beschlussvorschlag ab. Der Beschlussvorschlag über einen zu fassenden Grundsatzbeschluss zur Festsetzung von Pachtpreisen für innerörtliche Grünflächen/Arrondierungsflächen ist der Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung am 24.09.2020 zu reichen.

Gemäß § 24 KV MV war ein Mitglied des Hauptausschusses auszuschließen.

Karsten Schneider
Bürgermeister/Vorsitzender Hauptausschuss

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodennichtwerte s für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 b	Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	71	99 % (74 - 140)	
1 d	unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	17	86 % (54 - 100)	
1 e	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	18	57 % (41 - 83)	
1 f	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	19	32 % (22 - 42)	
1 g	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	16	15 % (11 - 21)	



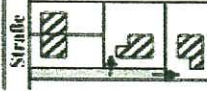
3 a	Erwerb Verkehrsflächen Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	9	64 % (50 - 84)	
3 b	Erwerb Verkehrsflächen nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	39*	kein Ø (4 - 125) Gehäuft 8-10 und 100, 125 %	
5 a	Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z. B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	14*	kein Ø (14 - 340)	

Tabelle 41 - Arrondierungsflächen LK V-R * ohne Kappung

	22 bis 42 % des BRW		32 % Durchschnitt	26 % (alt)
495 € * % Erbbauzins Wohngrundstück	108,90 €/m ²	207,90 €/m ²	158,40 €/m ²	128,70 €/m ²
4%	4,37 €/m ²	8,32 €/m ²	6,34 €/m ²	5,15 €/m ²
4,5%	4,90 €/m ²	9,36 €/m ²	7,13 €/m ²	
5%	5,45 €/m ²	10,40 €/m ²	7,92 €/m ²	

Bei ähnlich gelagerten Fällen sollte auch gleich gewertet werden, wobei die Berechnung transparent und nachvollziehbar zu gestalten ist.

Empfehlung des Landkreises:

Bei der grundsätzlichen Betrachtung ist zu empfehlen, auch Gartengrundstücke berücksichtigen, die nicht zu einem Wohngrundstück gehören. Zudem wird ein Beschluss oder Arbeitsempfehlung vorgeschlagen, in der für die unterschiedlichen Nutzungen die entsprechenden Zinswerte festgelegt werden. Wichtig ist, dass ausschließlich durch die Arrondierung der geminderte Wert zustande kommt.

Tabelle 1:

3.8.1 Arrondierungsflächen im Landkreis V-R

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwerts für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 a	Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	7	80 % (52 - 100)	



Grundsatzbeschluss zur Festsetzung von Pachtpreisen für innerörtliche Grünflächen / Arrondierungsflächen

Offene Fragen:

- Es handelt sich um etwa 35 Pachtverträge
- Diese Verträge wurden größtenteils zwischen 1992 - 2016 geschlossen und nur bei 3 Verträgen wurde bisher die Pacht erhöht, jedoch zuletzt 2001
- Im Schnitt belaufen sich die Gebühren von 0,10 € bis 6,00 €, wobei der Durchschnitt bei 2,30€ liegt
- Bei der durch Beschluss festgelegten Pachtgebühr handelt es sich aktuell um **6,34 €**.
- Das bedeutet, die Pächter erwartet eine Erhöhung um etwa 0,34€ bis 6,24€ pro m²
- Die gepachteten Grundstücke sind etwa 13 m² bis 550 m² groß, wobei der Durchschnitt bei eher 100 m² liegt
- die kleinste Erhöhung wäre eine Erhöhung um 21,76 € pro Jahr, die größte Erhöhung bei 3482,50 € pro Jahr (statistischer Ausreißer)
- **Bitte beachten Sie folgende Anmerkungen zum statistischen Ausreißer:**
 - 2004 wurde der Vertrag mit der größten Erhöhung geschlossen
 - unklar ist, warum der Pachtpreis auf 0,15 €/m² festgeschrieben wurde, es ist nicht davon auszugehen, dass dies der damals aktuelle Preis für Grünland war

Nicht enthalten sind 5 Verträge die seit 2018 neu geschlossen wurden, da diese bereits nach den damals aktuellen Preisen für Grünland veranschlagt wurden (5,13 €)

PK-Nummer	Größe in m ²	jährl.Preis derzeit	jährl. Preis nach Erhöhung
170159	87	26,97	935,25
170125	63	144,90	677,25
170092	73	87,60	784,75
170158	82	188,60	881,50
170157	92	56,12	989,00
185065	180	765,00	1.935,00
185063	80	184,00	860,00
185001	200	705,00	2.150,00
185165	90	518,40	967,50
170174 (2)	52	156,00	559,00
170110	135	310,50	1.451,25
185050	100	230,00	1075,00
170166	72	36,00	774,00
170175	220	175,20	1.188,00
170146	190	58,90	1.204,60
185024	240	146,40	1.521,60
185022 (2)	55	66,00	348,70
170126	250	300,00	1585,00
170173 (2)	285	512,50	1.806,90
170124	250	255,50	1.585,00
170152	224	952,00	1.420,16
185025	87	1.044,00	551,58
170133	45	191,25	285,30
170180	10	105,00	158,40
170160	146	44,79	925,64
185038	13	30,00	82,42
170148	550	82,50	3487,00
185167	40	18,80	253,60
170115	394	39,40	1.335,66
185053	64	384,00	200,96
185062	26	59,80	279,50
185057 (2)	971	2.772,00	3.048,94
185067	407	1.729,75	1.277,98
185168	23	23,00	145,82
170127 (2)	224	44,80	1.420,16
185166	2442	14.652,00	14.652,00
170127	11918	487,50	487,50
170071	46183	1.847,32	1.847,32
170111/170112	71107	2.925,00	2.925,00
185060	Vodafone-Mast	3.000,00	3.000,00
185056	Fettabscheider	400,00	400,00

für dann nur noch 75 m²

185164		mtl.3.000,00	mtl. 3.000,00
185164 (2)		mtl. 500,00	mtl. 500,00