

**Beschlussvorlage DS 127/2020/19-24**

Status: öffentlich
Datum: 28.08.2020

Fachbereich: Fachbereich II - Haushaltswirtschaft
Bearbeiter: Frau Albe
Einreicher: Bürgermeister
Betreff: Änderung Pachtvertrag mit Reitverein "Am Fließ" e.V.

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Wirtschaft	01.10.2020	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	12.10.2020	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	26.10.2020	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Anpassung des Pachtvertrages mit dem Reitverein „Am Fließ“ e.V. für das Grundstück in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstück 353 hinsichtlich des Pachtzinses.
Ab dem 01.10.2020 ist ein Pachtzins in Höhe von 2.750,00 €/Jahr zuzüglich anfallender Nebenkosten zu zahlen.

Sachverhalt:

Das Grundstück in der Goetheallee 8a - Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstück 353 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stallgebäude sowie Koppeln.

Im FNP ist das Grundstück als Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Reiterei“ ausgewiesen.

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg wird es als Bestandteil des Einzeldenkmals „Rennstallanlage mit Villa, Wirtschafts- und Stallgebäude Goetheallee 8, 8a“ geführt.

- Übersicht zum bestehenden Pachtvertrag zwischen Gemeinde Hoppegarten, und Reitverein „Am Fließ“ e.V.:
 - Beginn: 01.09.1991 Ende: 31.08.2001
mit Optionsrecht für weitere 10 Jahre
 - Pachtzins: 1.200,00 DM zzgl. Nebenkosten
- GV-Beschluss: 78/6/1995 vom 21.06.1995
Beendigung Pachtvertrag zum 30.06.1995 und Neuabschluss ab 01.07.1995 für die Dauer von 25 Jahren (30.06.2020) und Option auf weitere 10 Jahre
 - Zusatz zum Pachtvertrag vom 10.11./13.11.1995 bzgl. Laufzeitänderung Pachtzins weiterhin 1.200,00 DM
- GV-Beschluss 148/12/00/1 vom 11.12.2000
Änderung des Pachtvertrages hinsichtlich Pachtzahlung ab 01.01.2000 – Überlassung zur unentgeltlichen Nutzung
 - Änderung zum Pachtvertrag vom 11.04.2001, rückwirkend zum 01.01.2000 (unentgeltliche Nutzung – außer Betriebskosten sind durch Verein selbst zu tragen)

Mit Schreiben vom 06.05.2019 machte der Verein von dem ihm eingeräumten Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtvertrages Gebrauch.

Die unentgeltliche Nutzung war bis zum 30.06.2020 befristet, danach sollte gegebenenfalls ein neuer Pachtzins vereinbart werden.

Zur Feststellung des ortsüblichen Pachtzinses wurde seitens der Gemeindeverwaltung der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis MOL mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Aufgrund von fehlenden Vergleichswerten für Reitanlagen war es dem Gutachterausschuß nicht möglich ein Gutachten zu erstellen. Stattdessen wurde ein Orientierungswert ermittelt, der behelfsweise aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet wurde (gleiches Prinzip, wie bei der Berechnung des Erbbauzinses).

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuß für Pferdekoppeln einen Orientierungspreis von durchschnittlich 8,-- €/m² veröffentlicht. Aufgrund der Gemeinnützigkeit des Vereins hält der Gutachterausschuß den Ansatz von 2,5 % für angemessen.

Demnach würde sich folgende Berechnung ergeben:

$5.500 \text{ m}^2 \times 8,-- \text{ €/m}^2 \times 0,025 = 1.100 \text{ € (Jahrespacht).}$

Der aktuelle Bodenrichtwert für Bauland in diesem Bereich beträgt 260,-- €/m². In Anbetracht dessen, dass das Grundstück lt. FNP nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, es sich aber nach hiesiger Einschätzung auch nicht um eine reine Koppelfläche handelt, die zu Weidezwecken genutzt wird, sondern um Reitplätze mit Ställen, wird der Wert von 8,-- €/m² seitens der Verwaltung als zu gering eingeschätzt.

Es sollten mindestens 20,-- €/m² (oder mehr) als Basis für die Berechnung des Pachtzinses zugrunde gelegt werden.

Dann würde sich der Pachtwert wie folgt berechnen:

$5.500 \text{ m}^2 \times 20,-- \text{ €/m}^2 \times 0,025 = 2.750,-- \text{ €/Jahr.}$

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Pachtzins
Aufwendungen/Auszahlungen:	keine
Auf der Kostenstelle:	1110304

Anlagen:

- Flurkartenauszug mit Luftbild
- Auszug aus dem FNP

Sven Siebert
Bürgermeister