

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0925/25

öffentlich



Grundsatzbeschluss zur Vereinheitlichung vertraglicher Grundlagen zur Verpachtung gemeindeeigener Grundstücke

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Rene Wiese	<i>Datum</i> 13.03.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.03.2025	Ö

Sachverhalt

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeindevertretung Pinnow hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 beraten und gebeten, einen Grundsatzbeschluss bezüglich der Anpassung von Pachtzinsen und zur Vereinheitlichung von Pachtverträgen für gemeindeeigene Grundstücke für die Gemeindevertretung vorzubereiten. Dazu wurde durch den Bürgermeister ein entsprechender Beschlussvorschlag an die Verwaltung übergeben, der als Anlage zu diesem Beschluss beigelegt ist. Im Einzelnen wird dazu auf die Anlage verwiesen (Zielsetzung, Grundsätze, Einteilung der Grundstücke in Cluster).

Weiterhin werden folgende Ergänzungen/Änderungen vorgeschlagen:

zu 2. Grundsätze:

- Steuern, Abgaben und öffentliche Lasten sind vom Pächter zu tragen
- Anpassung Pachtzins an den Verbraucherpreisindex für Deutschland bei Erhöhung dessen um 10 %

zu 4. weitere Regelungen:

- es wird eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vorgeschlagen, um kurzfristiges Handeln der Vertragspartner zu ermöglichen

Im Rahmen der Verpachtung sind die baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange ggf. zu thematisieren.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Pinnow beschließt die gemäß Anlage genannten Regelungen zur Vereinheitlichung der vertraglichen Grundlagen der Pachtverträge für gemeindeeigene Grundstücke. Die Pachtzinsen werden für die einzelnen Cluster wie folgt beschlossen:

Cluster 1: €/m²/Jahr

Cluster 2: €/m²/Jahr

Cluster 3: €/m²/Jahr

Cluster 4: €/m²/Jahr

Für die Grundstücke in Cluster 5 erfolgt eine Einzelfallbetrachtung.

Die bestehenden Pachtverträge werden geprüft und ggf. angepasst.

Im Rahmen der Verpachtung sind die baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange ggf. zu thematisieren.

Finanzielle Auswirkungen

noch nicht zu beziffernde Mehreinnahmen durch Pachtzinserhöhungen

Anlage/n

1	Beschlussvorlage_Pachtzinsanpassung_Pinnow (öffentlich)
---	---

Beschlussvorlage

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Anpassung von Pachtzinsen und zur Vereinheitlichung von Pachtverträgen für gemeindeeigene Grundstücke

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Pinnow fasst folgenden Grundsatzbeschluss:

1. Zielsetzung

Die Gemeinde Pinnow passt die Pachtzinsen für gemeindeeigene Grundstücke an ein marktübliches Maß an und vereinheitlicht die vertraglichen Grundlagen für die Verpachtung dieser Flächen. Damit wird den geänderten Rahmenbedingungen seit Beginn der Verpachtung (teilweise seit über 20 Jahren) Rechnung getragen. Ziel ist eine transparente, faire und einheitliche Behandlung aller Pächter.

2. Grundsätze für die Neuordnung der Pachtverhältnisse

- Pachtzinsanpassung: Die Pachtzinsen werden gemäß der in diesem Beschluss festgelegten Kriterien und Gruppen angepasst.
- Vertragliche Regelungen:
 - Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit den gepachteten Grundstücken sind zukünftig vollständig vom Pächter zu tragen.
 - Die Verkehrssicherungspflicht für die gepachteten Grundstücke obliegt dem jeweiligen Pächter.
 - Der Pachtzins wird durch eine Wertsicherungsklausel an den Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst.
- Einzelfallbetrachtung: Grundstücke, die keiner der definierten Gruppen zugeordnet werden können, oder die eigenständig nutzbar sind, werden individuell betrachtet. Hier erfolgt die Festlegung eines Pachtzinses im Einzelfall.

3. Einteilung der Grundstücke in Gruppen (Cluster)

Die gemeindeeigenen Grundstücke werden zur Vereinfachung in folgende Cluster unterteilt. Für jedes Cluster wird ein einheitlicher Pachtzins pro Quadratmeter festgelegt.

Cluster 1

Grundstücke innerhalb ausgewiesener Baugebiete oder der üblichen Ortslagen in Pinnow (exkl. Siedlung am See) und Godern, die

- nicht eigenständig bebaubar sind,
- 250 m² oder kleiner sind (bei größeren Grundstücken kann die Regelung dieses Clusters im Einzelfall Anwendung finden),
- direkt an ein Grundstück des Pächters angrenzen,
- keinen Seezugang ermöglichen.

Pachtzins: [Betrag in €/m²/Jahr festlegen]

Cluster 2

Grundstücke innerhalb ausgewiesener Baugebiete oder der üblichen Ortslagen in Pinnow (exkl. Siedlung am See) und Godern, die

- durch ihre Lage nicht eigenständig genutzt werden können („gefangene Grundstücke“),
- nicht bebaut oder bebaubar sind (Gartenland),
- dem Pächter jedoch eine erhebliche Aufwertung seines anliegenden Grundstücks ermöglichen, z. B. durch Herstellung eines Seezugangs.

Pachtzins: [Betrag in €/m²/Jahr festlegen]

Cluster 3

Grundstücke in der Siedlung am See Pinnow, die

- nicht eigenständig bebaubar sind,
- 100 m² oder kleiner sind,
- direkt an ein Grundstück des Pächters angrenzen,
- keinen Seezugang ermöglichen.

Pachtzins: [Betrag in €/m²/Jahr festlegen]

Cluster 4

Grundstücke in der Siedlung am See Pinnow, die

- nicht eigenständig bebaubar sind,
- 100 m² oder kleiner sind,
- direkt an ein Grundstück des Pächters angrenzen,
- jedoch dem Pächter einen direkten Zugang zum See verschaffen bzw. eine erhebliche Aufwertung seines Grundstücks darstellen.

Pachtzins: [Betrag in €/m²/Jahr festlegen]

Cluster 5

Alle weiteren Grundstücke, insbesondere solche, die

- eigenständig nutzbar oder bebaubar sind,
- eine besondere Lage oder Nutzungsmöglichkeit aufweisen,
- nicht unter die vorgenannten Cluster fallen.

Für diese Grundstücke erfolgt eine Einzelfallbetrachtung und eine individuelle Festlegung des Pachtzinses.

4. Weitere Regelungen

- Der Abschluss neuer Pachtverträge erfolgt auf Basis eines einheitlichen Vertragsmusters, das die in Punkt 2 beschriebenen Regelungen enthält.

- Die Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen werden in den neuen Verträgen einheitlich geregelt. Vorgeschlagen wird eine unbefristete Laufzeit mit einer jährlichen Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderjahres.
- Der neue Pachtzins tritt ab [Datum einfügen] in Kraft.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses die bestehenden Pachtverträge schrittweise zu überprüfen, anzupassen und mit den jeweiligen Pächtern neue Verträge abzuschließen.
- Sofern im weiteren Verfahren neue Grundstücksgruppen erkennbar werden, können weitere Cluster gebildet und durch einen ergänzenden Beschluss der Gemeindevertretung eingeführt werden.

Begründung:

Die bisherigen Pachtverträge basieren auf Pachtzinsen, die teilweise seit über 20 Jahren nicht angepasst wurden. Eine Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen und eine Vereinheitlichung der Verträge ist aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Wahrung der Interessen der Gemeinde notwendig. Durch die Einführung eines transparenten Systems von Grundstücksclustern und einer standardisierten vertraglichen Grundlage wird eine faire und nachvollziehbare Pachtzinsgestaltung erreicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Erhöhung der Pachtzinsen führt mittelfristig zu Mehreinnahmen für den Gemeindehaushalt. Der genaue Umfang hängt von der Anzahl der betroffenen Pachtverträge und den festgelegten Pachtzinsbeträgen ab.

Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung Pinnow beschließt die vorgenannten Regelungen zur Anpassung der Pachtzinsen und Vereinheitlichung der Pachtverträge für gemeindeeigene Grundstücke.