

VORLAGE II 30-9/2019
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 26.09.2019

Festsetzung Pachtzins für Versorgungseinrichtungen für die Jahre 2020-2024
Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 1/4, 1/5, 2/3, 2/4 und 15/11
Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstücke 5/46 und 5/50

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Votum der Ausschüsse
- D) Finanzierung und Zuständigkeit
- E) Umweltverträglichkeit
- F) Beschlussvorschlag

Zu A):

Die Gemeinde Graal-Müritz verpachtet 8 Versorgungskioske im Promenadenbereich. Fünf Versorgungspavillons befinden sich auf den Flächen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres-Mecklenburg (StALU MM) und drei Kioske stehen auf Gemeindeland. Die Flächen des StALU MM werden an die Gemeinde verpachtet, welche diese Flächen an die Kioskbesitzer unterverpachtet.

Eine Pachtzinsfestsetzung für die Jahre 2020 bis 2024 ist noch nicht erfolgt und muss neu vereinbart werden. Weiterhin sollen 2 weitere Unterpachtverträge von der Gemeinde geschlossen werden. Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 über den Pachtvertrag mit dem StALU MM beraten und der Aufnahme der 2 zusätzlichen Pachtflächen zugestimmt. Das StALU MM hatte im Jahr 2013 für eine dieser Pachtflächen ein Gutachten zur Ermittlung der Pachthöhe erstellen lassen. Der Finanzausschuss sprach sich dafür aus, dass die Berechnungsmethode dieses Gutachtens für alle Kioske anzuwenden ist.

Lt. dieser Berechnungsformel wird der Bodenrichtwert für 1a Lagen in Graal-Müritz herangezogen. Da sich die Kioske im Außenbereich befinden werden lediglich 50 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Auf diesen Wert erfolgt einer Verzinsung mit 7 %. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung in den Wintermonaten und der Möglichkeit der fristlosen Kündigung, wird der so ermittelte Wert nochmals halbiert.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt für solche Flächen 460 €/m². Für die zukünftigen Jahre wurde hier eine Steigerung von 40,00 € pro Jahr angesetzt. Somit ergeben sich folgenden Berechnungen:

Jahr	BRW / m ²	50 % des BRW	Verzinsung	Pachtwert / m ²
2020	460,00 €	230,00 €	16,10 €	8,05 €
2021	500,00 €	250,00 €	17,50 €	8,75 €
2022	540,00 €	270,00 €	18,90 €	9,45 €
2023	580,00 €	290,00 €	20,30 €	10,15 €
2024	620,00 €	310,00 €	21,70 €	10,85 €

Für den als Park- und Abstellfläche genutzten Grundstücksteil sieht die Gemeinde es als gerechtfertigt an, eine Pacht von ca. 25 % des ermittelten Pachtzinses anzusetzen. Für 2020 ergibt sich hier ein Wert von 2,01 €/m².

Diese Werte wurden, nach Empfehlung des Finanzausschusses, dem StALU MM vorgeschlagen. Dieses stimmt der Verfahrensweise zu und wird der Gemeinde bis Ende September einen entsprechenden Vertrag zukommen lassen.

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt hier eine einheitliche Bewertung der Kioske auf dem Grund und Boden vom StALU MM und der Gemeinde Graal-Müritz.

Somit sind die Werte aus dem Vertrag mit dem StALU MM anzuwenden. Wie sich die Werte bei den einzelnen Pachtflächen darstellen können Sie der Anlage entnehmen.

Bei der Teilpachtfläche 4 wurde bisher der halbe Wert angesetzt, da der Pachtvertrag nur über 6 Monate läuft. Da die eingeschränkte Nutzung in den neuen Pachtsätzen bereits berücksichtigt ist, sollte hier auch der ermittelte Wert angesetzt werden. Die Pachtdauer sollte zeitgleich auf das ganze Jahr angepasst werden. Bei dem Objekt Seebrücke wurde bisher eine Pauschale festgelegt, wahrscheinlich wegen der Lage des Objektes. Hier sollte ab 2020 auch eine einheitliche Verfahrensweise geschaffen werden.

Die Pachtverträge zu den Teilpachtflächen 1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 laufen zum Ende des Jahres aus. Hier sollen die derzeitigen Pächter über die neuen Konditionen und Vertragsinhalte, beispielsweise über die Untersagung der Unterverpachtung, in Kenntnis gesetzt werden. Besteht hier weiteres Interesse an einer Pachtung der Flächen, sollten die Verträge entsprechend erneuert werden. Ansonsten erfolgt eine Neuvergabe.

Der Pachtvertrag zur Teilpachtfläche 10 ist bereits zum 31.12.2018 ausgelaufen. Hier wird eine Räumung der Fläche gefordert. Anschließend wird diese Pachtfläche neu vergeben.

Die Teilpachtflächen 6 und 7 wurden bisher über das StALU MM direkt verpachtet und werden erst ab dem 01.01.2020 von der Gemeinde unterverpachtet. Somit besitzen ab diesem Zeitpunkt alle Pacht- bzw. Unterpachtverträge die gleiche Laufzeit. Es wird seitens der Verwaltung eine Laufzeit von 5 Jahren vorgeschlagen.

Die Neuvergabe der Pachtflächen soll in Form einer Ausschreibung erfolgen. Diese ist mit dem Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung abzustimmen.

Zu C):

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 über die Pachthöhen beraten. Die Steigerung der Bodenrichtwerte von 40,00 € pro Jahr wird als zu hoch angesehen, hier sollte eher eine Steigerung von ca. 3 % jährlich erfolgen. Demnach stellt sich die Preistabelle wie folgt dar:

Jahr	BRW / m²	50 % des BRW	Verzinsung	Pachtwert / m²
2020	460,00 €	230,00 €	16,10 €	8,05 €
2021	475,00 €	237,50 €	16,63 €	8,31 €
2022	490,00 €	245,00 €	17,15 €	8,58 €
2023	505,00 €	252,50 €	17,68 €	8,84 €
2024	520,00 €	260,00 €	18,20 €	9,10 €

Gleichzeitig hat der Finanzausschuss empfohlen, dass der Tourismusausschuss über die Neuvergabe der Verträge beraten soll.

Der Tourismusausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 empfohlen, dass die bisherigen Pächter über die neuen Konditionen informiert werden und bei Interesse ein Neuabschluss des Vertrages erfolgt. Sollte hier kein weiteres Interesse vorliegen, wird die Fläche neu ausgeschrieben. Es sollte der Gemeinde, vor Vertragsabschluss, die geplante optische Gestaltung der Pachtfläche aufgezeigt werden.

Zu D):

Die Pachterträge für fünf Versorgungseinrichtungen und die zwei Restaurants werden an das StALU MM ausgekehrt. Hiervon verbleibt eine Aufwandsentschädigung i.H.v. 15 % der Pachterträge bei der Gemeinde. Die Pachterträge für drei Versorgungseinrichtungen verbleiben im Gemeindehaushalt.

Zu E): entfällt

Zu F): Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Pachtzins für die Versorgungseinrichtungen auf den Flurstücken 1/4, 1/5, 2/3, 2/4 und 15/11 der Gemarkung Müritz der Flur 1, den Flurstücken 5/46, 5/50 der Gemarkung Graal der Flur 1 wird wie folgt festgesetzt:

Jahr	Pacht pro m ² für	
	Versorgungsfläche	Park- und Abstellfläche
2020	8,05 €	2,01 €
2021	8,31 €	2,08 €
2022	8,58 €	2,14 €
2023	8,84 €	2,21 €
2024	9,10 €	2,28 €

Die auslaufenden bzw. ausgelaufenen Pacht- / Unterpachtverträge sind bei Interesse des aktuellen Pächters zu erneuern, ansonsten neu zu vergeben. Die Vertragslaufzeit wird auf 5 Jahre festgelegt. Vor Vertragsabschluss ist der Gemeinde die geplante optische Gestaltung der Pachtfläche anzuzeigen.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin