



Beschlussvorlage

BV0083/2015

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Hauptausschuss		17.06.2015
Stadtverordnetenversammlung		01.07.2015

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/2 Liegenschaften/Wirtschaftsförderung**

Betreff: Anpassung von Nutzungsentgelten für Erholungs- und Garagengrundstücke an das ortsübliche Entgelt

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung die Anpassung von Nutzungsentgelten auf städtischen Grundstücken auf das ortsübliche Entgelt gegenüber den Nutzern in dem nachfolgenden Rahmen geltend zu machen.

Die Erhöhung erfolgt von 2016 - 2018 in 3 Schritten.

1. Erholungsgrundstücke (bebaut)

ab 01.01.2016 1,30 €/m ²	ab 01.01.2017 1,50 €/m ²	ab 01.01.2018 1,70 €/m ²
--	--	--

2. Erholungsgrundstücke (unbebaut)

ab 01.01.2016 0,90 €/m ²	ab 01.01.2017 1,30 €/m ²	ab 01.01.2018 1,70 €/m ²
--	--	--

3. Garagengrundstücke mit Verträgen nach SchuldRAnpG

ab 01.01.2016 100,- €/a	ab 01.01.2017 140,- €/a	ab 01.01.2018 175,- €/a
----------------------------	----------------------------	----------------------------

4. Garagengrundstücke mit Verträgen nach BGB

ab 01.01.2016 140,- €/a	ab 01.01.2017 160,- €/a	ab 01.01.2018 175,- €/a
----------------------------	----------------------------	----------------------------

Begründung:

I. Sachverhalt

Auf städtischen Grundstücken werden Flächen u.a. als Erholungsgrundstücke und Garagengrundstücke verpachtet. Bestand die Nutzung bereits vor dem 03.10.1990, regelt sich das betreffende Vertragsverhältnis nach dem SchuldRAnpG. Verträge, die ab dem 03.10.1990 abgeschlossen worden sind, unterliegen dem BGB.

1. Nutzungsentgelte Erholungsgrundstücke

Die Stadt verpachtet ca. 193 Grundstücke für eine Erholungsnutzung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 75.300 m².

Die derzeit zu zahlenden Nutzungsentgelte betragen entsprechend BV0101/2002 vom 30.10.2002 für bebaute Grundstücke 1,- €/m²/a und für unbebaute Grundstücke 0,50 €/m²/a. Sie sind seit 2006 konstant. Die Frage der Höhe der Nutzungsentgelte ist bzgl. der Unterscheidung zwischen Verträgen entsprechend SchuldRAnpG oder BGB zwischenzeitlich nicht mehr relevant.

Zielstellung im Rahmen der Haushaltskonsolidierung ist es, bis zum Jahr 2018 die Nutzungsentgelte bis zur Höhe der Ortsüblichkeit schrittweise anzupassen.

Das aktuelle Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Günter Hofer vom 26.05.2015 weist einen Wert von 1,70 €/m²/a als angemessenes Nutzungsentgelt aus.

Vorgesehen ist, die Nutzungsentgelte bis zum Jahr 2018 von aktuell 1,- €/m²/a bei bebauten Grundstücken und 0,50 €/m²/a bei unbebauten Grundstücken in folgenden Schritten auf den ortsüblichen Wert von 1,70 €/m²/a zu erhöhen.

Bebaute Grundstücke:

ab 01.01.2016	ab 01.01.2017	ab 01.01.2018
1,30 €/m ² /a	1,50 €/m ² /a	1,70 €/m ² /a

Unbebaute Grundstücke:

ab 01.01.2016	ab 01.01.2017	ab 01.01.2018
0,90 €/m ² /a	1,30 €/m ² /a	1,70 €/m ² /a

Entsprechend den vorgesehenen Erhöhungsschritten ergeben sich für den städtischen Haushalt (im Vergleich zu 2015) folgende Mehreinnahmen:

	verpachtete Gartenfläche in m ²	Nutzungs- entgelt in €/m ² /a	Nutzungsent- gelte für alle Gärten in €/a	Differenz zu Einnahme 2015 in €/a ca.
Nutzungsentgelt 2015	75.300	1,00	75.300,00	
Nutzungsentgelt 2016	75.300	1,30	97.890,00	22.590,00
Nutzungsentgelt 2017	75.300	1,50	112.950,00	37.650,00
Nutzungsentgelt 2018	75.300	1,70	128.010,00	52.710,00

Dauerhaft ergeben sich ab 2018 Mehreinnahmen in Höhe von ca. 52.710,00 €.

Von den verpachteten unbebauten Gartenflächen, bei denen es sich überwiegend um Zupachtungen zu Einfamilienhausgrundstücken handelt, sind lediglich ca. 4.500 m² als unbebaute Grundstücke verpachtet. Das entspricht einem Anteil von 6 %. Bis zum Jahr 2018 ergibt sich daraus insgesamt eine zusätzliche Erhöhung um ca. 2.250,00 €/a.

Zusätzlich zu der jährlichen Pacht müssen Nutzer von Erholungsgrundstücken die auf dem Pachtgrundstück ruhenden einmaligen oder wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben, z.B. Kosten für Straßenreinigung und Winterdienst (unabhängig von der Beitragsart), Abfallgrundgebühr und Abfallgebühren tragen.

2. Nutzungsentgelte Garagengrundstücke

Die Stadt verpachtet aktuell ca. 700 Garagengrundstücke. Davon sind ca. 434 Verträge nach SchuldRAnpG und ca. 272 Verträge nach BGB geregelt. Durch private Verkäufe von Garagen nimmt die Anzahl der BGB-Verträge zu, im gleichen Maße nehmen die Verträge nach SchuldRAnpG ab.

Die Höhe der Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke ist seit 2000 konstant. Nutzer mit Altverträgen (SchuldRAnpG) zahlen aktuell entsprechend BV0101/2002 vom 30.10.2002 61,36 €/a, neue Nutzer (BGB) 122,71 €/a.

Die Unterschiedlichkeit ist aus der Empfehlung eines im Auftrag des Amtsgerichts Oranienburg im selbständigen Beweissicherungsverfahren Stadt/ Pflüger herangezogenen Sachverständigen entstanden.

Der Kündigungsschutz für Garagennutzer nach dem SchuldRAnpG ist seit dem 01.01.2007 nicht mehr gegeben. Der Gesetzgeber sieht hier kein besonderes Schutzbedürfnis mehr. Seit diesem Zeitpunkt sind beide Seiten frei, sämtliche Vertragsinhalte neu zu gestalten.

Die unterschiedlichen Höhen der Nutzungsentgelte haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass Garagen untervermietet wurden, um zu vermeiden, dass nach dem Verkauf durch den neuen Eigentümer ein höheres Nutzungsentgelt (122,71 €/a) zu zahlen ist.

Aus dieser Gemengelage heraus besteht die Zielstellung im Rahmen der Haushaltskonsolidierung bis zum Jahr 2018, die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke der Höhe nach anzugleichen und von aktuell 61,36 €/a bzw. 122,71€/m² auf einen ortsüblichen Wert von 175,- €/a schrittweise anzupassen.

Das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Günter Hofer vom 26.05.2015 weist einen Wert von 185,- €/a als angemessenes Nutzungsentgelt aus.

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB) hat bereits seit 2012 ein einheitliches Nutzungsentgelt von 175,00 €/a mit den Garagennutzern in der Fontanesiedlung, der Klingenbergstraße und der Hradeker Straße vereinbart. Aus diesem Grund wird empfohlen, den angemessenen, gutachterlich ermittelten Wert nicht voll auszuschöpfen und die Erhöhung der Nutzungsentgelte auf 175,00 €/a vorzunehmen.

Die Pachtverträge entsprechend SchuldRAnpG sehen keine Beteiligung an den laufenden Kosten, wie Straßenreinigung und Winterdienst vor. Diese Kosten verbleiben bislang bei der Stadt.

2.1. Erhöhung der Nutzungsentgelte der SchuldRAnpG-Verträge

Vorgesehen ist, die Nutzungsentgelte von aktuell 61,36 €/a bis zum Jahr 2018 in folgenden Schritten zu erhöhen:

ab 01.01.2016	ab 01.01.2017	ab 01.01.2018
100,00 €/a	140,00 €/a	175,00 €/a

Eine schrittweise Erhöhung räumt den Garagennutzern die Möglichkeit ein, ihren Bedarf zu überdenken und entsprechend zu handeln. Nicht alle Garagen werden noch von den „alten“ Nutzern genutzt.

Entsprechend den vorgesehenen Erhöhungsschritten ergeben sich für den städtischen Haushalt (im Vergleich zu 2015) folgende Mehreinnahmen:

	Anzahl Garagen SchuldRAnpG	Nutzungsentgelt in €/a/ Garage	Nutzungeentgelt für alle Garagen n. SchuldRAnpG in € gerundet	Differenz zu Einnahme 2015 in €/a ca.
Nutzungsentgelt 2015	434	61,36	26.600,00	
Nutzungsentgelt 2016	434	100,00	43.400,00	16.800,00
Nutzungsentgelt 2017	434	140,00	60.760,00	34.160,00
Nutzungsentgelt 2018	434	175,00	75.950,00	49.350,00

Dauerhaft ergeben sich ab 2018 Mehreinnahmen in Höhe von ca. 49.350,00 €.

2.2. Erhöhung der Nutzungsentgelte der BGB-Verträge

Vorgesehen ist, die Nutzungsentgelte von aktuell 122,71 €/a bis zum Jahr 2018 in folgenden Schritten zu erhöhen:

ab 01.01.2016	ab 01.01.2017	ab 01.01.2018
140,00 €/a	160,00 €/a	175,00 €/a

Entsprechend den vorgesehenen Erhöhungsschritten ergeben sich für den städtischen Haushalt (im Vergleich zu 2015) folgende Mehreinnahmen:

	Anzahl Garagen BGB	Nutzungsentgelt in €/a/Garage	Nutzungsentgelt für alle Garagen n. BGB in €/a gerundet	Differenz zu Einnahme 2015 in €/a ca.
Nutzungsentgelt 2015	272	122,71	33.377,12	0,00
Nutzungsentgelt 2016	272	140,00	38.080,00	4.702,88
Nutzungsentgelt 2017	272	160,00	43.520,00	10.142,88
Nutzungsentgelt 2018	272	175,00	47.600,00	14.222,88

Dauerhaft ergeben sich ab 2018 Mehreinnahmen in Höhe von ca. 14.223,00 €.

2.3. Zu erwartende Gesamtauswirkungen auf den städtischen Haushalt

Bei annähernd gleich bleibenden Pachtverhältnissen und Realisierung der o.a. Nutzungsentgelte ergeben sich für den städtischen Haushalt im Vergleich zum Jahr 2015 folgende Mehreinnahmen:

2016	44.000,00 €
2017	82.000,00 €
2018	118.000,00 €

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0101/2002 vom 30.10.2002

III. Finanzielle Auswirkungen

ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung: Zuschüsse (Z) Investitionen (I)
 Erträge (E) Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2015	2016	2017	2018
Finanzhaushalt					
Ergebnishaushalt	F-Art	2015	2016	2017	2018
11105.441101			44.000,00 €	82.000,00 €	118.000,00 €

Deckung: planmäßig überplanmäßig außerplanmäßig

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mehreinzahlungen | <input type="checkbox"/> Mindereinzahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehrerträge | <input type="checkbox"/> Mindererträge |
| <input type="checkbox"/> Mehrauszahlungen | <input type="checkbox"/> Minderauszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehraufwendungen | <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen |

Anlagen:

- Anlage 1.1: Übersichtsplan Gärten – Nord
- Anlage 1.2: Übersichtsplan Gärten – Süd
- Anlage 2: Übersichtsplan Garagen

Hennigsdorf, 17.06.2015

Bürgermeister