

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1533
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	065.69-20

Anwendung der im Rahmen von Nutzungsverträgen und von Fischereipachtverträgen vereinbarten Wertsicherungsklausel

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	20.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Mit Blick auf die hohe Inflationsrate in den Jahren 2022 und 2023 entscheidet der Gemeinderat, ob und falls ja, in welchem Umfang von der Anwendung der in städtischen Nutzungsverträgen sowie in den Fischereipachtverträgen enthaltenen Wertsicherungsklausel (Anpassungsverlangen auf das Nutzungsentgelt) Gebrauch gemacht wird.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja	Pachtmehreinnahmen in Höhe von 7.359,91 €
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Die Stadt Rheinau verwendet bei der gewerblichen Vermietung von Objekten, bei der Einräumung spezieller Nutzungsrechte auf ihren Grundstücken (z. B. für das Errichten von Steganlagen oder Stellplatzflächen, für die Nutzung als Lagerplatz oder für den Betrieb von Sendemasten) sowie bei der Verpachtung von Fischereirechten in den jeweiligen Verträgen Wertsicherungsklauseln. Durch diese Klauseln erfolgt eine Kopplung des Nutzungsentgelts an die Entwicklung der Verbraucherpreise. Eine Anpassung nach oben oder nach unten erfolgt je nach Vereinbarung regelmäßig bei einer Veränderung des Indexwerts um mehr als 5 % bzw. 10 % nach oben oder nach unten. Eine Übersicht über die einzelnen Verträge ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 (Aufstellung Nutzungsverträge) und Anlage 2.1 - 2.8 (Aufstellung Fischereipachtverträge) beigefügt. Die Anlagen werden aus Datenschutzgründen nur nicht-öffentlich zur Verfügung gestellt.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass eine Anpassung aufgrund der Anwendung der Wertsicherungsklausel üblicherweise alle ca. 5 – 8 Jahre eintritt. Bedingt durch die derzeit außergewöhnlich hohe Inflationsrate steht jedoch bei einer Vielzahl von Verträgen eine Anpassung bereits im Jahr 2023 an, obwohl eine solche erst vor kurzer Zeit erfolgt ist. Angesichts der aktuellen Indexentwicklung im Jahr 2023 ist davon auszugehen, dass auch die restlichen Verträge von einer Anpassung im Jahr 2024 betroffen sein werden.

Die Gesamtsummen der sich allein für das Jahr 2023 bereits ergebenden möglichen Erhöhungen von Nutzungsentgelten können den dieser Beschlussvorlage beigefügten Anlagen 3 und 4 entnommen werden.

Bislang wurden von der Verwaltung keine Erhöhungen durchgeführt, da in Anbetracht der derzeit bestehenden Ausgangslage dem Gemeinderat Gelegenheit gegeben werden soll, über eine Sonderregelung zur Anwendung der Wertsicherungsklausel zu entscheiden.

Für die beiden Bereiche ist dabei folgendes anzumerken:

1. Nutzungsverträge (Pacht-/ Nutzungs-/ Miet- und Erbbaurechtsverträge)

Insgesamt bestehen aktuell 35 Verträge mit einer Wertsicherungsklausel. Davon wurden 22 Verträge mit Gewerbetreibenden bzw. Behörden, 4 Verträge mit Privatpersonen und 9 Verträge mit Vereinen abgeschlossen.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung und Verpachtung ist aus Sicht der Verwaltung ein Verzicht auf die möglichen Erhöhungen nicht angezeigt, da diese bei Gewerbetreibenden über Preisanpassungen kompensiert werden können. Auch wenn dies ein weiterer Beitrag zum Antrieb der inflationären Preisspirale darstellt, kann die Stadt im Interesse der Einnahmenerzielung nicht einseitig auf eine Erhöhung verzichten. Auch gegenüber Behörden sollten keine Erleichterungen ausgesprochen werden, zumal von Seiten des Ortenaukreises und des Landes Baden-Württemberg regelmäßig ebenso auf die Umsetzung gesetzlicher oder vertraglicher Ansprüche geachtet wird.

Bei den mit Privatpersonen geschlossenen Verträgen handelt es sich bei zwei Verträgen um vermietete Flächen zur Errichtung von privaten PKW-Stellplätzen und bei jeweils einem Vertrag um die Vermietung einer Fläche zur Errichtung einer Garage bzw. zur Errichtung einer Steganlage. Die Nutzung erfolgt hierbei insgesamt für die rein private Lebensführung, weswegen auch hier eine Sonderregelung nicht in Betracht kommen sollte. Sollte der sich hiernach ergebende Pachtpreis die individuelle Kosten-Nutzen-Bewertung des Pächters übersteigen, besteht für den jeweiligen Pächter die Möglichkeit den Vertrag zum nächstmöglichen Termin bzw. gegebenenfalls auch frist-

los zu kündigen.

Im Gegensatz zur gewerblichen Vermietung und Verpachtung und den rein privaten Nutzungsverträgen besteht bei den Nutzungsverträgen mit den Vereinen regelmäßig nicht die Möglichkeit für die Vereine, die finanzielle Mehrbelastung im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit auszugleichen. Diese kann hier nur an die Vereinsmitglieder in Form steigender Mitgliedsbeiträge weitergegeben werden.

Insoweit ist es im Bereich der Vereine aus Sicht der Verwaltung möglich, angesichts der inflationären Entwicklung über eine Sonderregelung zur Anwendung der Indexklausel nachzudenken.

In Betracht kommt die Fixierung des sich vertraglich ergebenden jährlichen Indexwerts unter Verzicht auf ein sich möglicherweise ergebendes Erhöhungsverlangen der Stadt, mit der Folge, dass dann erst wieder die ab diesem Zeitpunkt eintretenden Indexerhöhungen zu einem Anpassungsrecht führen werden. Die Fixierung kann einmalig oder für mehrere Jahre hintereinander erfolgen, ebenso kann selbstverständlich auch nur ein teilweiser Verzicht auf ein Erhöhungsverlangen ausgesprochen werden.

In jedem Falle wäre ein freiwilliges Entgegenkommen der Stadt mit der Zusage des Vertragspartners zu verbinden, dass im Gegenzug Indexsenkungen in der Zukunft für einen bestimmten Zeitraum nicht zu einem Verlangen auf Absenkung des Nutzungsentgelts verwendet werden.

2. Verpachtung von Fischereirechten

Die Verpachtung der 75 städtischen Fischgewässer erfolgt an Privatpersonen und an Vereine. Die Stadt unterhält hierfür insgesamt 46 Pachtverträge für Privatpersonen und 29 Pachtverträge für Vereine.

Die Beobachtungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass unter anderem bedingt durch den Klimawandel die Wertigkeit der Fischgewässer geringer wird. Auf die Verpachtung der einzelnen Fischgewässer hatte dies bislang keine Auswirkungen, da die Intentionen für eine Anpachtung bei den Pächtern sehr vielseitig sind. Hier fließt neben der Ertragsfähigkeit eines Gewässers zum Beispiel auch der Freizeitnutzen in die individuelle Beurteilung ein. So konnten Fischgewässer mit einem geminderten Ertragswert weiterhin verpachtet werden, da für den Pächter andere Nutzungsvorteile überwiegen.

Angesichts des fortschreitenden Klimawandels muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Wertigkeit der Fischgewässer in den nächsten Jahren weiterhin abnimmt. Möglichkeiten des Entgegenwirkens sind hier für den einzelnen Pächter stark beschränkt. Lediglich Vereine haben hier, bedingt durch ihre Mitgliederzahl, die Möglichkeit, durch große Besatzmaßnahmen und zum Beispiel gezielt durchgeführte großflächige Aktionen die Gewässerqualität auf einem stabilen Niveau zu halten.

Eine langfristige Steigerung der Pachteinnahmen durch Anwendung der Wertsicherungsklausel kann aus Sicht der Verwaltung in diesem Bereich nicht erzielt werden. Es besteht im Gegenteil zu befürchten, dass es in den kommenden Jahren durch in den Pachtverträgen enthaltene Wertminderungsverlangen zu geringeren Einnahmen kommen wird. Diese Entwicklung würde durch übermäßige Pächtererhöhungen im Rahmen der Anwendung der Wertsicherungsklausel sicherlich beschleunigt werden.

Eine solche Erhöhung steht infolge der außergewöhnlichen Inflationslage an. In 42 der 75 Pachtverhältnisse im Bereich der Fischwasserpacht kann infolge der Indexentwicklung 2022 unmittelbar ein Erhöhungsverlangen für das Jahr 2023 ausgesprochen werden. In den restlichen Pachtverhältnissen ergibt sich ein Erhöhungsverlangen der Stadt infolge der voraussichtlichen Indexentwicklung 2023 ab dem Jahr 2024.

Insoweit bedarf es auch hier der Überlegung, inwieweit die Stadt von ihren vertraglichen Rechten Gebrauch macht und ein Erhöhungsverlangen formuliert oder eine Sonderregelung trifft. Für die Möglichkeiten hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.

Anlagen:

Anlage 1 - Aufstellung Nutzungsverträge (nicht-öffentlich)

Anlage 2.1 - Aufstellung Fischereipachtverträge Diersheim (nicht-öffentlich)

Anlage 2.2 - Aufstellung Fischereipachtverträge Freistett (nicht-öffentlich)

Anlage 2.3 - Aufstellung Fischereipachtverträge Helmlingen (nicht-öffentlich)

Anlage 2.4 - Aufstellung Fischereipachtverträge Holzhausen (nicht-öffentlich)

Anlage 2.5 - Aufstellung Fischereipachtverträge Honau (nicht-öffentlich)

Anlage 2.6 - Aufstellung Fischereipachtverträge Linx (nicht-öffentlich)

Anlage 2.7 - Aufstellung Fischereipachtverträge Memprechtshofen (nicht-öffentlich)

Anlage 2.8 - Aufstellung Fischereipachtverträge Rheinbischofsheim (nicht-öffentlich)

Anlage 3 - Erhöhung bei Nutzungsverträgen

Anlage 4 - Erhöhung bei Fischereipachtverträgen