

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1539
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	788.211-20

Änderung der Regelung über die Wertsicherungsklausel und Neuaufnahme von Kündigungsrechten in städtischen Fischereipachtverträgen

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

Beschlussantrag

Bei der Verpachtung von Fischereirechten an Privatpersonen sollen weiterhin die Regelungen des bisherigen städtischen Fischereipachtvertrags Anwendung finden.

Bei Fischereipachtverträgen mit Vereinen beschließt der Gemeinderat, ob und inwieweit entsprechend des Antrags des Anglervereins Freistett Änderungen an den Regelungen zur Wertsicherungsklausel bzw. zur Ertragsfähigkeit der Fischgewässer vorgenommen werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja	unbekannt
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Die Stadt Rheinau verwendet bei der Verpachtung ihrer Fischgewässer auf der gesamten Gemarkung den durch den Gemeindegtag Baden-Württemberg erstellten Mustervertrag zur Verpachtung von Fischereirechten.

Im Rahmen der in diesem Jahr stattfindenden Neuverpachtung mehrerer Fischgewässer auf Gemarkung Freistett wurde vom Anglerverein Freistett e. V. und von einer privaten Pächtergemeinschaft beantragt, die in den Verträgen enthaltene Wertsicherungsklausel zu ändern und neue Kündigungsrechte in den städtischen Pachtvertrag aufzunehmen. Die neuen Regelungen sollen dabei aus dem Musterpachtvertrag des Landes Baden-Württemberg entnommen werden.

Der Bezirksbeirat hat in seiner Sitzung am 01.08.2023 über die Vergabe der Fischgewässer und in diesem Zuge auch über die oben genannten Anträge beraten. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung hat der Bezirksbeirat beschlossen, die Änderungsanträge hinsichtlich der Wertsicherungsklausel und den Kündigungsrechten dem Gemeinderat zu unterbreiten mit dem Ziel, bei Pachtverträgen mit Vereinen stadtweit eine Loslösung von der Indexierung zu diskutieren und insgesamt einen konsensualen Weg zu erreichen.

Bei der Verpachtung von Fischereirechten an Privatpersonen bzw. privaten Pächtergemeinschaften soll es jedoch bei den untenstehenden Regelungen der Fischereipachtverträge verbleiben, weil die Anpachtung durch Privatpersonen überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Freizeitgestaltung erfolgt. Bei den Vereinen könne Berücksichtigung finden, dass hier neben der Ausübung eines gemeinsamen Hobbys auch ein gemeinwohlförderndes Tun im Fokus steht. So erfolgen durch Vereine auch groß angelegte Pflegemaßnahmen sowie umfangreiche Fischbesatzmaßnahmen, die über Eigenleistungen bzw. über Mitgliedsbeiträge erbracht werden. Insoweit besteht hier ein Unterschied, der unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitsgrundsatzes auch in unterschiedlichen vertraglichen Regelungen zum Ausdruck kommen darf.

1. Wertsicherungsklausel

Die Verwendung einer Wertsicherungsklausel bewirkt eine Koppelung des Pachtpreises an die Entwicklung der Verbraucherpreise. Dies erfolgt völlig unabhängig von der Entwicklung des Fischgewässers allein zur Sicherung der Gesamtfinanzierung des Haushalts. Dabei wird unterstellt, dass das verfügbare Nettoeinkommen der Haushalte entsprechend der Entwicklung der Verbraucherpreise stetig ansteigt, so dass die Mittel zur Refinanzierung des Erhöhungsverlangens verfügbar sind.

Die aktuell in den städtischen Pachtverträgen enthaltene Regelung lautet folgendermaßen:

§ 4

Pachtzinsgleitklausel

- (1) Sollte sich nach dem 31.12.2023 der Jahresdurchschnitt des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden amtlich festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Verbrauchsschema derzeit 2020 = 100) gegenüber dem für 2023 sich ergebenden Jahresdurchschnitt künftig um mehr als 10 v. H. nach oben oder unten verändern, so verändert sich jeweils auch der Pachtzins zu dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar von Beginn des Kalenderjahres, das auf die Veränderung folgt.*

- (2) *Wenn auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung des Pachtzinses durchgeführt worden ist, wird diese Klausel gemäß den Bestimmungen des Absatzes 1 erneut anwendbar. Der Pachtzins ist demgemäß erneut anzupassen, sobald sich der gegenüber dem Ausgangsbetrag nach Absatz 1 veränderte Index-Jahresdurchschnitt erneut um mehr als 10 v. H. nach oben oder unten verändert.*
- (3) *Eine Pachtzinsänderung auf Grund der vorstehenden Vereinbarung wird auf Antrag einer der Vertragsparteien vorgenommen.*
- (4) *Bei Umstrukturierung der Verbrauchergruppe durch das Statistische Bundesamt (z. B. 2020 = 100 auf 2025 = 100 ff.), wird das dem Vertrag zugrunde liegende Verbrauchsschema für die Berechnung der Veränderung stets solange angewendet, wie das Statistische Bundesamt das Verbrauchsschema bzw. die Indexreihe dazu fortführt. Als Zeitpunkt für die Anwendung des neuen Verbrauchsschemas gilt stets das Jahr, in dem sich das neue Verbrauchsschema an das Bisherige anschließt bzw. die Umstellung durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht wird.*

Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass eine Anpassung der Jahrespacht aufgrund der Anwendung der Wertsicherungsklausel üblicherweise einmal innerhalb der Vertragslaufzeit eintritt. Wie oben ersichtlich, erfolgt die Anpassung nicht automatisch, sondern wird nur auf Antrag einer der Vertragsparteien vorgenommen.

Die Pächter bemängeln in ihrem Antrag, dass bei dieser Regelung die Entwicklung der Ertragsfähigkeit des Fischgewässers keine Berücksichtigung findet. Aus diesem Grund beantragen sie, - anstelle der Musterregelung des Gemeindetags Baden-Württemberg - die folgende Musterregelung aus den Fischereipachtbedingungen des Landesbetriebs Vermögen- und Bau Baden-Württemberg zu verwenden:

Punkt 6.3

Nach sechs Jahren können beide Parteien eine Neufestsetzung des Pachtzinses verlangen. Diese Verhandlungen über eine Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses haben dabei eine Änderung des Verbraucherpreisindex auf der Basis des jeweils gültigen aktuellsten Indexwertes des statistischen Bundesamtes zu berücksichtigen.

Sollte der Pächter mit den neu festgesetzten Beträgen nicht einverstanden sein, so kann er den Vertrag zum Ende des jeweiligen laufenden Pachtjahres kündigen.

Entgegen der Auffassung der Antragsteller ist die Ertragsfähigkeit des Fischgewässers auch bei der Landesregelung nicht von Belang. Die Ertragsfähigkeit des Fischgewässers ist sowohl bei der Stadt als auch beim Land Baden-Württemberg Gegenstand einer eigenen Regelung, die dem Pächter einen Anspruch auf Ermäßigung einräumt (vgl. Ziffer 2).

Auch die Landesregelung sieht, wenn auch nur als Orientierung, als Verhandlungsgrundlage die Veränderung des Verbraucherpreisindex vor. Lediglich die Vorgabe, über die Erhöhung zu verhandeln, und das Kündigungsrecht für den Pächter weichen von der Regelung des Gemeindetags Baden-Württemberg ab. Auch wenn die Regelung des Gemeindetags Baden-Württemberg direkt keine Verhandlungen vorsieht, eröffnet sie dennoch, wie im Vertragsrecht grundsätzlich üblich, auch eine gewisse Flexibilität. So wird eine Erhöhung nur vorgenommen, wenn sie von einer der Vertragsparteien beantragt wird. Es besteht also bereits hier die Möglichkeit, die Erhöhung auszusetzen oder nur eine anteilige Erhöhung durchzuführen. In diesem

Zusammenhang wird auf die Beschlussvorlage X/1533 zur heutigen Sitzung verwiesen.

2. Antrag auf Aufnahme eines Kündigungsrechts bei Verschlechterung der Ertragsfähigkeit

Der von der Stadt Rheinau genutzte Mustervertrag des Gemeindetags Baden-Württemberg beinhaltet in § 8 die folgende Regelung zur Ertragsfähigkeit eines Fischgewässers:

- (4) *Verliert das Gewässer, ohne dass den Pächter dabei eine Schuld trifft, seine ursprüngliche Ertragsfähigkeit in erheblichem Maße, so kann er auf Dauer oder auf Zeit eine angemessene Pachtermäßigung verlangen. Werden sich die Parteien über das Bestehen, die Dauer und die Höhe des Anspruchs des Pächters nicht einig, können sie einen von der Fischereibehörde benannten Gutachter bestellen. Die Entscheidung ist für beide Parteien verbindlich.*

Die von den Antragstellern gewünschte Musterregelung des Landesbetriebs Vermögen- und Bau Baden-Württemberg lautet folgendermaßen:

Punkt 6.4

Verliert das Gewässer nachgewiesenermaßen durch Verschlechterung der Gewässergüte seine ursprüngliche Ertragsfähigkeit, ohne dass der Pächter oder ein Dritter dies zu vertreten hat, so kann der Pächter auf Dauer oder auf Zeit eine angemessene Pachtermäßigung verlangen. Werden sich die Vertragsparteien über die Dauer und die Höhe des Anspruchs nicht einig, so kann der Pächter das Pachtverhältnis auf Ende des folgenden Monats kündigen.

Die beiden Regelungen unterscheiden sich im Wesentlichen nur dadurch, dass die Landesregelung ein Kündigungsrecht zugunsten des Pächters für den Fall vorsieht, dass zwischen den Vertragsparteien keine Einigkeit über die Dauer und die Höhe der Pachtminderung erzielt wird.

Die im städtischen Fischereipachtvertrag enthaltene Minderungsregelung wurde in den vergangenen Jahren bei einigen Fischgewässern angewandt, zum Beispiel während der Dauer des Bestehens des ganzjährigen Aalfangverbots. Hier konnte immer Einigkeit mit den betroffenen Pächtern erzielt werden. Die Landesregelung ermöglicht demgegenüber auch bei geringsten Unstimmigkeiten über die Höhe des Minderungsbetrags eine Kündigung durch den Pächter. Der Mustervertrag des Gemeindetags Baden-Württemberg hingegen sieht bei Unstimmigkeiten über die Höhe der Pachtminderung die Beauftragung eines Gutachters vor, dessen Entscheidung für beide Parteien verbindlich ist. Wie oben bereits geschildert, musste jedoch von dieser Regelung bislang nie Gebrauch gemacht werden.

Aus allem ergibt sich, dass die Verwaltung keinen zwingenden Bedarf für eine Änderung sieht. Gleichwohl sieht die Verwaltung aber auch kein Problem, gerade bei Pachtverträgen mit Anglervereinen eine Sonderlösung zu verwenden, um deren gemeinwohlfördernde Arbeit zu unterstützen.

Aus diesem Grund wäre bei den genannten Regelungen zu entscheiden, ob und falls ja, inwieweit dem Antrag des Anglerverein Freistett e.V. nachgekommen wird und die Regelungen im städtischen Fischereipachtvertrag angepasst werden, was dann dem Gleichheitsgrundsatz entsprechend für alle Vereine Anwendung finden muss.

Aus Sicht der Verwaltung wäre konkret zu entscheiden:

1. Wertsicherungsklausel

Soll die Regelung aus dem Vertrag des Landesbetriebs Vermögen- und Bau Baden-Württemberg vollständig übernommen werden?

Falls Nein, wäre zu entscheiden, ob eine Übernahme in Teilen erfolgen soll:

- Explizite Eröffnung einer Verhandlungsposition
- Loslösung von einer vertraglich definierten Indexierungsregelung mit oder ohne Aufnahme einer Wartefrist für ein Erhöhungsverlangen (beim Land: 6 Jahre)
- Einräumung eines Kündigungsrechts

2. Verschlechterung der Ertragsfähigkeit

Soll die Regelung aus dem Vertrag des Landesbetriebs Vermögen- und Bau Baden-Württemberg vollständig übernommen werden?

Falls Nein, wäre zu entscheiden, ob eine Übernahme in Teilen erfolgen soll:

- Veränderung des Verfahrens zur Feststellung der Ertragsfähigkeit (Loslösung von der Einholung eines Gutachtens)
- Einräumung eines Kündigungsrechts

Sollten Änderungen beschlossen werden, würden diese unmittelbar Eingang in die jetzt zum Neuabschluss anstehenden Verträge mit dem Anglerverein Freistett e.V. finden. Die übrigen, mit Anglervereinen geschlossenen Verträge würden von der Verwaltung fortan unter Anwendung der neuen Regelungen vollzogen werden. Die Vereine würden entsprechend Nachricht erhalten. Im Zuge von Neuverpachtungen würden die Regelungen dann auch formal angepasst werden.

Anlagen: