



Gutachterliche Stellungnahme

NR.: 82/2012



Bewertungsobjekt : Stadtgebiet mit eingemeindeten Ortsteilen der Landeshauptstadt Erfurt

Gutachtenzweck : Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 (2) Bundeskleingartengesetz, als Voraussetzung der Herleitung eines ortsüblichen einheitlichen zeitgemäßen Pachtzinses für die Nutzung als Kleingärten im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG

Fortsetzung auf Seite 2

.....

Auftraggeber :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Auftragsdatum : 11. Oktober 2012

Gutachter : Herr Dipl.-Ing. Johannes Gerhardt von der IHK-Erfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ort : Erfurt

Datum : 18. Dezember 2012

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist der Pachtzins für die Nutzung der Bodenflächen nach § 5 wie folgt geregelt:

(1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzines im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzines für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtzines im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

(2) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsüblichen Pachtzines im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind ergänzend Pachtzines im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.....

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des

Katasteramtsbezirkes Erfurt hatte zum Stichtag 01.01.2001 ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau gemäß § 5 (2) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erstellt.

Im Ergebnis kam der Gutachterausschuss zu diesem Zeitpunkt auf eine angemessene Pachthöhe von 0,05 DM/m² (0,025 €/m²) p.a.. Dieser Wert bezog sich auf das Stadtgebiet von Erfurt.

Das Vierfache des vom Gutachterausschuss ermittelten Ausgangswertes in Höhe von 0,025 €/m², also 0,10 €/m² entsprach demnach der zu diesem Zeitpunkt angemessenen Pachthöhe für die kleingärtnerische Nutzung im Stadtgebiet von Erfurt.....

.....

2. Vorgehensweise

Zunächst fragte ich bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Gebiet der Kreisfreien Stadt Erfurt an, ob dort aktuelle Pachthöhen für den

erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau für das Stadtgebiet von Erfurt vorliegen.

Durch Frau [REDACTED] erhielt ich die Auskunft, dass durch den Gutachterausschuss dazu kein aktuelles Gutachten erstellt worden sei. Sie verwies auf die Veröffentlichung im Internet www.thueringen.de/de/landentwicklung/aufgaben/grundstueck_landpachtverkehr/ zur Auswertung von Pachtdatei bis 31.12.2011 in Thüringen, Quelle: Freistaat Thüringen, Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Umwelt. Dort gelangt man über ein Link zu einer Exel-Datei aus der die Pachtdatei für die landwirtschaftliche Nutzung und für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau veröffentlicht sind.

Aus diesem Pachtpreisregister für ganz Thüringen habe ich die 12 Pachtfälle heraus gesucht, die den erwerbsmäßigen Gartenbau im Stadtgebiet von Erfurt betreffen (siehe Anlage zum Gutachten). Hier noch einmal die wichtigsten Daten aus der Pachtpreissammlung:

Lfd. Nr.	Lage	Nutzungsart	Fläche in ha	Pachtpreis in €/ha
1	EF-Dittelstedt	erw. Gartenbau	3,05	289,12
2	EF-Mitte	erw. Gartenbau	0,71	265,88
3	EF-Nord	erw. Gartenbau	64,62	234,10
4	EF-Süd	erw. Gartenbau	12,86	268,42
5	EF-Gispersleben	erw. Gartenbau	7,67	255,00
6	EF-Kühnhausen	erw. Gartenbau	23,99	350,79
7	EF-Marbach	erw. Gartenbau	2,70	224,57
8	EF-Melchendorf	erw. Gartenbau	0,18	500,00
9	EF-Rhoda	erw. Gartenbau	0,50	200,00
10	EF-Salomonsborn	erw. Gartenbau	6,52	235,58
11	EF-Tiefthal	erw. Gartenbau	34,46	178,54
12	EF-Urbich	erw. Gartenbau	2,29	307,97

Durchschnitt 275,83

3. Beurteilung der vorliegenden Daten

Zu beachten ist, dass die Pächter/Verpächter ihre Verträge zwar anzeigen müssten, dies aber häufig nicht tun, so dass davon auszugehen ist, dass die Datengrundlage nicht vollständig ist. Dennoch halte ich die veröffentlichten und für die Auswertung in diesem Gutachten erwendeten 12 Pachtfälle für repräsentativ, um daraus Schlussfolgerungen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in der Landeshauptstadt Erfurt mit ihren Ortsteilen ableiten zu können.

Bei genauer Betrachtung der vorliegenden Pachtfälle kann die eigentliche Gesetzmäßigkeit, dass für größere Flächen normalerweise geringere Nutzungsentgelte je Bezugsgröße vereinbart werden, nicht bestätigt werden.

Zwar wird für eine relativ kleine Pachtfläche (lfd. Nr. 8 mit 0,18 ha) mit 0,05 €/m² der höchste Pachtzins aber für eine nur unwesentlich größere Fläche (lfd. Nr. 9 mit 0,50 ha) mit 0,02 €/m² der niedrigste Pachtzins erzielt.

Die Größe der Pachtfläche spielt also eine eher untergeordnete Rolle für die Höhe des Pachtzinses. Größere Flächen haben tendenziell einen höheren Quadratmeterpreis.

Und dies ist gerade für die Strukturverhältnisse in den neuen Bundesländern auch ein plausibles Ergebnis.

Denn: relativ kleine Einzelflächen (in den NBL unter 10 ha) haben bei ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten i.d.R. Wettbewerbsnachteile (insbesondere im Hinblick auf die Bearbeitungsmöglichkeiten), die bei ansonsten gleicher Qualität zu odenpreisabschlägen führen.

Erst oberhalb der durch die regionalen Strukturverhältnisse bestimmten „interessanten“ Mindestgröße kann davon ausgegangen werden, dass eine zunehmende Flächengröße keinen positiven Effekt mehr auf die Bodenpreisbildung je m² hat.

Zu erkennen ist hierbei ausschließlich das Verhandlungsgeschick einiger Verpächter oder Pächter. Bei den ausgewerteten 12 Pachtfällen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau wird für die Flächen eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 64,75 angegeben. Die Bodenwertzahlen schwanken von 57 bis 72, die Abweichungen vom Mittelwert betragen demnach -12% bzw. +11% und sind daher sehr gering. Deshalb ist eine Abhängigkeit der Pachthöhe von der Bodenwertzahl nicht erkennbar. Die Laufzeit der Pacht konnte ich anhand der vorliegenden Pachtfälle nicht nachvollziehen, weil dazu keine Angaben gemacht wurden.....

Nach gutachterlicher Betrachtung der verwendeten Daten aus dem Pachtregister (andere Daten sind nicht verfügbar) ist demnach festzustellen, dass keine Gründe bestehen, vom ermittelten Mittelwert der festgestellten Pachthöhe für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für das Territorium der Stadt Erfurt abzuweichen.

Das Vierfache des Ausgangswertes für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in Höhe von 0,027583 €/m², also

0,110332 €/m²

entspricht demnach der gegenwärtigen angemessenen Pachthöhe für die kleingärtnerische Nutzung im Stadtgebiet von Erfurt....

.....

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Nach einer Veröffentlichung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz über Flächenverpachtungen der BVVG in Thüringen wurde im Jahre 2011 eine durchschnittliche Pacht von 256,00 €/ha erzielt.

In den verpachteten Flächen sind Ackerflächen, Grünlandflächen sowie Flächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau enthalten.

Dabei ist zunächst festzustellen, dass die durchschnittliche Pacht für alle Flächen und in ganz Thüringen (256,00 €/ha) nur unerheblich von der Pacht des erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaus in der Landeshauptstadt Erfurt (275,83 €/ha) abweicht.

Berücksichtigt man den Umstand, dass für Grünlandflächen im Jahre 2001 in Thüringen lediglich eine durchschnittliche Pacht von 105,00 €/ha erzielt wurde, so ist die Entwicklung der Pachten in Thüringen insgesamt deutlich besser verlaufen als beim erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für das Territorium der Stadt Erfurt.

Die Pacht für BVVG-Flächenverpachtungen in Thüringen entwickelte sich wie folgt:

2005	107,00 €/ha
2006	115,00 €/ha
2007	172,00 €/ha
2008	234,00 €/ha
2009	252,00 €/ha
2010	271,00 €/ha
2011	256,00 €/ha

Auch wenn sich das Jahr 2011 wieder leicht rückläufig entwickelte, beträgt die Steigerung vom Jahr 2005 zum Jahr 2011 immer noch 239,25%.

Eine derartige oder ähnliche Entwicklung der Pachten beim erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für das Territorium der Stadt Erfurt ist vergleichsweise nicht erkennbar.

.....

Anlage 2: Auszüge aus dem Gutachten zur Ermittlung eines ortsüblichen einheitlichen zeitgemäßen Pachtzins für die Nutzung der Kleingärten

5

Dieser Umstand ist für mich nur wie folgt erklärbar. Wie bereits erwähnt, hatte ich in einem früheren Gutachtauftrag aus dem Jahre 2002 insgesamt 7 Pächter bzw. Verpächter selbst aufgesucht und in die bestehenden Pachtverträge eingesehen. In der Regel hatten diese Pachtverträge eine Laufzeit von 10 bis 15 Jahren mit optionaler Verlängerung. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Pachtverträge vereinbarten Pachthöhen waren vergleichsweise niedrig und gelten größtenteils heute noch.

In Abhängigkeit der Pachtentwicklung für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ergibt sich daraus ein erheblicher Nutzungsvorteil für die Pächter von Kleingartenflächen in der Landeshauptstadt Erfurt.

Nur 3 der insgesamt 12 vorliegenden Pachtfälle sind direkt aus der Stadt Erfurt, die übrigen 9 aus den etwas weiter entfernten Ortsteilen der Stadt. Das liegt sicherlich in der Tasche begründet, dass es in der Stadt Erfurt selbst nur sehr wenige Flächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gibt. Die Obst- und Gemüsebauern mussten deshalb mit ihrem Erwerbsgartenbau an die Peripherie der Stadt ausweichen.

Dem gegenüber ist festzustellen, dass sich die überwiegende Anzahl der Kleingartenflächen innerhalb der Stadtgrenzen befinden. Das ist natürlich ein erheblicher Vorteil für die Kleingartenpächter, die dadurch geringe Anfahrtswege zwischen Wohnung und ihrem Kleingarten haben.

Der Nutzer eines Kleingartens mit einer Regelgrundstücksgröße von 400 m² zahlte jetzt eine Pacht von 40,00 € pro Jahr. Nach den jetzt festgestellten Pachthöhen würde sich die Pacht auf 44,13 € verändern. Eine Erhöhung von 4,13 € pro Jahr wird wohl für den einzelnen Pächter zumutbar sein.

Der unterzeichnende Sachverständige versichert, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Interesse am Ergebnis und ohne Rücksicht auf die Parteien abgefasst zu haben.

aufgestellt:

Erfurt, den 18. Dezember 2012



von der IHK Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken