



**Betreff:** öffentlich  
**Bericht über das Gutachten zur Feststellung des ortüblichen Entgeltes für Erholungsgärten**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 07/SVV/0746**

Erstellungsdatum 29.11.2007  
Eingang 902: \_\_\_\_\_

Einreicher: KIS

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
05.12.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
16.01.2008	Hauptausschuss

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Oberbürgermeister, Eigenbetrieb Kommunalen Immobilien Service, informiert über das Ergebnis der Gutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Pachthöhe von Erholungsgrundstücken der Landeshauptstadt Potsdam.

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt  zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:



Gemäß Beschluss der SVV vom 10.10.2007, DS 07/SVV/0746 hat der Kommunale Immobilien Service (KIS) den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, Herrn Walter Finger, mit der Ermittlung der ortsüblichen Pachthöhen für Erholungsgrundstücke der Landeshauptstadt Potsdam beauftragt. Dabei waren durch den Gutachter gleichartige Pachtzonen für das Stadtgebiet, einschließlich neuer Ortsteile zu bilden, die hierfür jeweils geltenden ortsüblichen Pachthöhen zu bestimmen und die grundstücksspezifischen Besonderheiten durch ein entsprechendes Bonus- und Malussystem zu berücksichtigen.

## 2. Ergebnis und Systematik des Gutachtens

Durch den Gutachter hat das Territorium der LHP in fünf Bewertungszonen untergliedert, für die die ortsübliche Pachthöhe festgestellt wurde.

Die fünf Zonen sind:

- Zone 1 – Potsdam zentral, Babelsberg nördlich Nuthestraße
- Zone 2 – Potsdam West, Bornstedt, Bereich südlich Nuthestraße
- Zone 3 – Groß Glienicke
- Zone 4 – äußerer Stadtbereich von Potsdam mit Wassernähe
- Zone 5 – äußerer Stadtbereich von Potsdam ohne Wassernähe

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Pacht wurde das Vergleichswertverfahren durch den Gutachter angewandt. Dabei werden vereinbarte Entgelte für Grundstücke vergleichbarer Art, vergleichbarer Größe, vergleichbarer Beschaffenheit und vergleichbarer Lage betrachtet.

Als Vergleichsdaten wurden neben den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Potsdam ergänzend die Grundstücksmarktberichte 2006 weiterer Gutachterausschüsse in anderen Landkreisen Brandenburgs untersucht.

Die Datensammlung des Kommunalen Immobilien Service wurde zur Ableitung der ortsüblichen Pacht **nicht** herangezogen.

Wertbildende Einflussgrößen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.  
Anpassungskriterien sind:

- a) Erholungsqualität  
(Lage zu erholungsnutzbaren Seen und Gewässern sowie Natur, Landschaftsbild, Erholungsruhe in Bezug auf das Vergleichsobjekt, Wahrnehmung der Lage durch den Grundstücksmarkt für Erholungsgrundstücke).
- b) Erreichbarkeit/Versorgung  
(Verkehrsanbindung und Versorgung mit Waren und Dienstleistungen)
- c) Bebauungsstruktur  
(Gebäudestruktur des Gebietes und bauliche Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück)
- d) Vorhandensein eines Wasser- und Stromanschlusses

Durch den Gutachter wurden folgende ortsübliche Pachten festgestellt:

unbebaute Grundstücke

		Anpassungsfaktoren			
Zone	Pachthöhe typisches Grundstück	a	b	c	d
1	1,80 €/m <sup>2</sup>	-30%	-10%	-10%	-20%
2	1,05 €/m <sup>2</sup>	-20/+40%	-5/+15%	-5/+15%	-20%
3	1,40 €/m <sup>2</sup>	-30/+10%	-/+5%	-/+5%	-20%
4	1,30 €/m <sup>2</sup>	-30/+20%	-5/+10%	-5/+10%	-20%
5	0,51 €/m <sup>2</sup>	+60%	+20%	+20%	-

### bebaute Grundstücke

Zone	Pachthöhe typisches Grundstück	Anpassungsfaktoren		
		a	b	c
1	2,18 €/m <sup>2</sup>	-20%	-10%	-10%
2	1,74 €/m <sup>2</sup>	-/+15%	-/+5%	-/+5%
3	2,00 €/m <sup>2</sup>	-25%	-/+5%	-/+5%
4	1,85 €/m <sup>2</sup>	-20/+10%	-/+5%	-/+5%
5 *)	1,30 €/m <sup>2</sup> *	+40%	+15%	+15%

Hinweis: Außergewöhnliche Umstände können bei einzelnen Bewertungsfällen in der Grundstückszone dazu führen, dass zusätzliche Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, die zu Werten führen, die von den vgl. Vergleichswerten abweichen.

\*) durchschnittliche derzeitige Pachthöhe nach bereits erfolgter Erhöhung : 1,69 €/m<sup>2</sup> (25 Gärten)

### 3. Weiteres Verfahren

Durch den KIS werden gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 10.10.2007 alle die bisherigen Erhöhungen aufgehoben, bei denen der ortsübliche Pachtzins laut Gutachten unter 1,80 € liegt.

Für diese Pachtverhältnisse wird eine neue Pachterhöhung auf der Grundlage des Gutachtens durchgeführt.

Die Fälligkeit zur Entrichtung des erhöhten Pachtzinses wird einheitlich für alle Pachtverhältnisse, unabhängig davon, wann die Pachterhöhung erfolgte bzw. erfolgt, einheitlich auf den 01.07.2008 festgelegt. Darüber werden alle Pächter entsprechend informiert.

Neuverpachtungen erfolgen nunmehr auf der Basis der vorliegenden Gutachten. Eine Aktualisierung der Gutachten erfolgt in Abhängigkeit von der zukünftigen Marktentwicklung.