



Pachtzinsen für den Abbau von Mineralien auf Gemeindegrundstücken

1. Allgemeines

Die Pachtverhältnisse der Gemeinden mit gewerblichen Unternehmern über den Abbau von Mineralien auf gemeindeeigenen Grundstücken bedürfen zur Sicherung der wirtschaftlichen Interessen der Gemeinden der sorgfältigen Vertragsgestaltung sowie der laufenden Überwachung bzw. Beobachtung der Entgeltbemessungsgrundlagen (s. dazu auch den GPA-Geschäftsbericht 1992 S. 30, 31).

Kiese, Sande und andere Rohstoffe werden am Markt frei gehandelt; der Verkaufspreis richtet sich deshalb jeweils nach Angebot und Nachfrage. Die Qualität des Materials, die Gewinnungs- und Transportkosten sowie der Umfang der vom Pächter zu übernehmenden Rekultivierungsmaßnahmen sind für die Preisgestaltung bedeutsam.

2. Pachtpreis-Vergleichswerte

Das vom Pächter zu entrichtende Entgelt (Pachtzins) ist grundsätzlich abhängig von den vorgenannten Faktoren; dementsprechend unterscheiden sich die Entgelte insbesondere nach Lage und Qualität der Vorkommen zum Teil recht deutlich. Nach den Erfahrungen bei der überörtlichen Prüfung liegen die Entgelte bei **Kies und Sand** zwischen 0,40 DM und bis zu 3,20 DM je Kubikmeter entnommenes Material. Im unteren Rahmenbereich anzutreffende Entgelte waren allerdings teilweise auf Versäumnisse der Kommunen zurückzuführen, weil diese sich verschiedentlich seit Jahren nicht im gebotenen Maße um das jeweilige Pachtverhältnis gekümmert hatten.

Bei umsatzbezogenen Pachtentgelten liegen die erhobenen Sätze zwischen 8 und 11 v. H. der Verkaufserlöse.



Bei der Verpachtung von **Steinbrüchen** werden Entgelte zwischen 0,40 DM und 1,60 DM je Kubikmeter Material vereinbart, wobei Unterschiede überwiegend in der Lage der Abbaustätte sowie in Art und Qualität des Materials begründet sind.

3. Pachtpreisgestaltung (Neuverpachtung/Verlängerung)

Angemessene Pachterlöse sind grundsätzlich nur über eine (beschränkte) Ausschreibung erzielbar; einer erstmaligen Verpachtung des auszubeutenden Geländes bzw. der Vergabe des Ausbeuterechts sollte regelmäßig eine gutachtliche Bewertung des Umfangs, des Werts bzw. der Qualität des Abbaumaterials vorausgehen. Soll im Blick auf den Umfang der getätigten Investitionen des bisherigen Pächters bei einer anstehenden Verlängerung der Pachtzeit bzw. Erweiterung der Abbaufäche von einer Ausschreibung abgesehen werden, ist es in jedem Fall geboten, über Umfang, Qualität und Wertigkeit des Vorkommens sowie über die Angemessenheit des künftig zu verlangenden Pachtentgelts ein Gutachten erstellen zu lassen.

Nach den Erfahrungen der überörtlichen Prüfung wurden in der Vergangenheit Pachtverhältnisse häufig verlängert oder erweitert, ohne daß die vorherigen Pachtbedingungen spürbar verbessert worden wären, obwohl diese vergleichsweise unangemessen waren. Bereits bei Einholung von Informationen über die Entgeltbemessung für vergleichbare Abbauvorkommen (bei Nachbargemeinden, dem Staatlichen Liegenschaftsamt, der Forstdirektion oder dem Finanzamt) wäre in verschiedenen Fällen erkennbar gewesen, daß das bisherige Pachtentgelt nicht marktüblich war.

4. Bemessungsgrundlage/Maßstab

Gebräuchliche Maßstäbe für die Berechnung der Pachtzinsen sind im allgemeinen das **Gewicht** (Tonnen) des verkauften Materials, die **Menge** (Kubikmeter) des gewonnenen Materials oder ein **Prozentwert** der Verkaufserlöse (Umsatzpacht). Notwendig ist bei allen Varianten, daß regelmäßig und sorgfältig abgerechnet wird sowie daß wirksame **Kontrollmaßnahmen** vereinbart sind und auch wahrgenommen werden.



Beispiele:

- Vermessung des verpachteten Vorkommens bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses;
- Zwischenvermessungen der abgebauten Materialmengen;
- bei LKW-Verladung oder freiem Verkauf lückenlose Vorlage der Liefer- und/oder Wiegescheine;
- bei Schiffsverladung Vorlage der Ladegewichtsverzeichnisse (Eichabnahme);
- Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Pachtzinsabrechnung durch Buchprüfer.

Im einzelnen sollte - je nach verwendeter Bemessungsgrundlage - auf folgendes geachtet werden:

4.1 Werden die Pachtzinsen nach dem Gewicht des verkauften Materials bemessen und ist vereinbart, die abgerechnete Verkaufsmenge in bestimmten Zeitabständen mit der tatsächlichen Abbaumenge durch Vermessung zu vergleichen, ist darauf zu achten, daß der hierfür erforderliche - je nach Gesteinsart unterschiedliche - **Umrechnungsfaktor (Menge/Gewicht)** zutreffend festgelegt wird. Bei der Kontrolle durch Vermessung ist der **Umrechnungsfaktor für "verdichtete Massen"** zugrundezulegen bzw. zu vereinbaren (s. Anlage 1).

4.2 Für die gelegentlich anzutreffende Berechnung des Pachtentgelts auf der Grundlage der entnommenen Materialmenge (Kubikmeter) muß bei der Umrechnung auf Gewicht demgegenüber der **Umrechnungsfaktor für "lose geschüttetes Material"** verwendet werden (s. Anlage 1).

4.3 Bei der **Preisbemessung nach den Verkaufserlösen - Umsatzpacht** - (...v. H. des Verkaufserlöses) ist eindeutig zu bestimmen, ob die vereinbarte Bemessungsgrundlage auch die **Umsatzsteuer** enthalten soll. Die Umsatzpacht hat den Nachteil, daß das Pachtentgelt verkürzt wird, wenn der Pächter entweder an verbundene Unternehmen oder an Großkunden die Materialien zu Sonderkonditionen vergünstigt abgibt.



4.4 Auslegungsschwierigkeiten bestehen erfahrungsgemäß, wenn der Pachtzins nach der öfters anzutreffenden Formel

durchschnittlicher Kiesverkaufspreis/Tonne

x v. H.

x verkaufte Materialmenge (in Tonnen)

vereinbart ist, weil in den meisten Fällen nicht definiert worden ist, wie sich der "durchschnittliche Kiesverkaufspreis" bemißt. Fehlt diese Definition, ist sie durch Vertragsergänzung nachzuholen; anstelle des vorgenannten Durchschnittspreises könnte auch der jeweilige Verkaufspreis der **umfangreichsten Materialart des Vorkommens** verwendet werden (z. B. Mischkies Körnung 0/16 oder Kies Körnung 16/32).

4.5 Ist die Höhe der Verkaufspreise des Pächters maßgebend für die Bemessung der Pachtentgelte, sollten für den Fall der **Änderung der Verkaufspreise** während des Pachtjahres vertragliche Regelungen getroffen werden. Auch ist vertraglich sicherzustellen, daß der Pächter dem Verpächter jeweils unverzüglich die vollständigen **aktuellen Verkaufspreislisten** überläßt.

4.6 Im übrigen werden grundsätzlich sog. **Mindestpachten** festgelegt; deren Höhe sollte bei Verlängerung bzw. bei Erweiterung des Pachtverhältnisses überprüft und - an den durchschnittlichen Erlösen der letzten Jahre orientiert - neu vereinbart werden. Auch ist es nach wie vor üblich, der verpachtenden Gemeinde ab Lager jährlich eine bestimmte Menge Kies, Sand oder Schotter kostenlos zu überlassen (**Frei-menge**). Bisher ist diese Leistung von den Gemeinden trotz vertraglichen Anspruchs nicht immer geltend gemacht worden.

5. Anpassung der Pachtpreise

Mineralgewinnungsrechte werden im Blick auf die erforderlichen umfangreichen Investitionsmaßnahmen des Pächters regelmäßig auf einen längeren Zeitraum verpachtet. Da die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung (insbesondere der hieraus resultierende Abbaubedarf an Mineralvorkommen) nicht zuverlässig vorausgesehen werden kann, ist es geboten, den vereinbarten Pachtzins einer Anpassungsregelung zu unterwerfen (s. §§ 77 Abs. 2, 91 Abs. 2 und 92 Abs. 2 GemO).

5.1 Entsprechende **Anpassungsvereinbarungen** (Geldwertsicherungsklauseln) unterliegen nach § 3 Währungsgesetz grundsätzlich der **Genehmigungspflicht** der Deutschen Bundesbank, vertreten durch die Landeszentralbank Baden-Württemberg in Stuttgart. **Genehmigungsfähig** sind nach den zu § 3 Währungsgesetz erlassenen Bundesbankgrundsätzen nur Vereinbarungen mit einer Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren.

Beispiel:

(1) Sollte sich nach dem 31.12.19.. (Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Entgeltfestlegung) der Jahresdurchschnittsbetrag des vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland festgestellten Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) für Kies und Sand (1985 = 100) gegenüber dem sich für 19.. (Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Entgeltfestlegung) ergebenden Jahresdurchschnitt künftig um mehr als 5 v. H. verändern, ändert sich jeweils auch das in § ... vereinbarte Pachtentgelt im gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar mit Beginn des Kalenderjahres, in dem der vorgenannte Schwellenwert überschritten wurde.

(2) Das Pachtentgelt ist nach erfolgter Änderung jeweils wiederholt entsprechend Abs. 1 anzupassen, sobald gegenüber dem durchschnittlichen Indexwert im Jahr der letzten Entgeltanpassung erneut eine Veränderung um mehr als 5 v. H. eintritt.

5.2 **Genehmigungsfrei** sind sog. **Spannungs- und Leistungsvorbehaltsklauseln**. Es empfiehlt sich, insoweit vorhandene Zweifelsfragen mit der Landeszentralbank Stuttgart abzuklären.

5.2.1 **Spannungsklauseln** sind Vereinbarungen, die die Höhe einer Geldschuld (hier: Pachtzins) vom künftigen Preis oder Wert gleichartiger Güter oder Leistungen (hier: abgebaute Mineralien) abhängig machen. Wird bei Kies-, Sand- oder ähnlichen Pachtverträgen für Zwecke der Preisanpassung ein "**Spannungsverhältnis**" vereinbart zwischen dem festgelegten Pachtentgelt je Menge/Gewicht des abgebauten Materials (Kubikmeter, Tonnen) und dessen jeweiligem Verkaufspreis durch den Pächter, ist diese Regelung nicht genehmigungspflichtig, obwohl sich bei jeder Änderung des Kiesverkaufspreises "automatisch" auch das ursprünglich vereinbarte Pachtentgelt verändert, ohne daß es neuer Preisverhandlungen bedarf.

Beispiel:

Das Pachtentgelt beträgt 1,00 DM je Tonne verkauften Kiessandes (Körnung ...). Diesem Betrag liegt ein Spannungsverhältnis zum (Kunden-) Verkaufspreis (ohne Umsatzsteuer) für 1 t Kiessand (Körnung ...) - Stand ... - von 1 : 12 zugrunde; dieses Spannungsverhältnis wird bezüglich des Pachtentgelts über die gesamte Laufzeit des Pachtvertrags angewendet.

Eine solche Vereinbarung ist auch dann nicht genehmigungspflichtig, wenn sie - unabhängig von der tatsächlich gewonnenen bzw. verkauften Materialmenge - mit einer **Mindestpacht** verknüpft wird. Genehmigungspflichtig würde sie nur dann, wenn die vereinbarte Mindestpacht **automatisiert** der Preisentwicklung angepaßt werden sollte (Indexierung).

Die Vereinbarung einer **Umsatzpacht** bewirkt im Ergebnis ebenfalls eine laufende Angleichung an die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens; sie wird nach herrschender Auffassung von § 3 Abs. 2 Währungsgesetz ebenfalls nicht erfaßt und ist daher **genehmigungsfrei**.

Beispiel:

Das Pachtentgelt beträgt 8 v. H. der Erlöse (ohne Umsatzsteuer) des Pächters aus dem Verkauf des gesamten, aus dem Pachtgrundstück gewonnenen, (Kies-, Sand- und/oder sonstigen) Materials.

5.2.2 Vereinbaren die Vertragspartner, daß das Pachtentgelt (DM je Tonne oder DM je Kubikmeter) bei Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse **dem Grunde nach** an eine festzulegende Bezugsgröße angeglichen werden soll, handelt es sich um eine genehmigungsfreie **Leistungsvorbehaltsklausel**, wenn die Entgeltanpassung nicht "automatisch" entsprechend der Veränderung der gewählten Bezugsgröße erfolgt, sondern durch die Vertragspartner im Rahmen von Verhandlungen mit **Ermessensspielraum**.

Beispiel:

(1) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt /Statistischen Landesamt festgestellte Preisindex für (Gesteinsart), (1985 = 100), gegenüber dem Stand für den Monat .../gegenüber dem festgestellten Durchschnittswert für das Jahr ... um mehr als ... v. H. (üblicherweise 5 bis 10 v. H.), so können beide Vertragspartner zum Beginn des darauffolgenden Monats/zum Beginn des folgenden Jahres eine Neufestsetzung des Pachtentgelts verlangen.

(2) Nach einer Neufestsetzung des Pachtentgelts nach Abs. 1 wird diese Anpassungsregelung jeweils erneut anwendbar. Verändert sich der Preisindex für (Gesteinsart) gegenüber dem Stand, der zum letzten Änderungsverlangen berechnete, um mehr als ... v. H. (s. o.), sind auf Verlangen eines Vertragspartners jeweils erneut Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Pachtentgelts zu führen.

6. Indexwerte als Bezugsgrößen der Wertsicherung

Den Vertragsparteien ist es grundsätzlich unbenommen, welche der amtlich geführten Preisindizes sie einer Wertsicherungsregelung zugrundelegen wollen. Für den Bereich der Mineralgewinnungsrechte Steine und Erden kommen neben den "**Indizes für die Lebenshaltung**" insbesondere der "**Index für die Grundstoffpreise**" sowie aus dem "**Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandabsatz)**" (Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 2) die **Warengruppe Steine und Erden** (Nr. 120 25) in Betracht. Innerhalb dieser Warengruppe können auch die separat ausgewiesenen Preisindizes **Natursteine** (Nr. 121 2511), **Straßenschotter** und **Splitt** (Nr. 123 2511 12), **Sand und Kies** (Nr. 126 2516) andere **bearbeitete Natursteine** (Nr. 127 2527), **Kalkstein, Kalkspat-** und **Dolomitstein** (Nr. 134 2532 20) für Anpassungsregelungen



verwendet werden; alle Kenndaten können im übrigen auch beim Statistischen Landesamt in Stuttgart erfragt werden.

Im Bereich "Sand und Kies" sind die vorherigen Indexreihen "1976 = 100" und "1980 = 100" seit einigen Jahren nicht mehr fortgeführt und durch die neu aufgebaute Indexreihe "1985 = 100" ersetzt worden, weil die Sparte Sand und Kies innerhalb des Bereichs Steine/Erden einen anderen Wägungsanteil erhalten hatte. Soweit in bisherigen Kies-/Sandpachtverträgen nicht vereinbart war, wie bei einer nachträglichen Änderung bzw. Einstellung der verwendeten Indexreihen 1976 = 100 oder 1980 = 100 zu verfahren ist, mußten sich die Vertragsparteien seinerzeit mangels amtlicher Weiterführung dieser Indexreihen über die nunmehr ausschließlich geführte Indexreihe 1985 = 100 abstimmen. Einige Anfragen hierzu haben gezeigt, daß die entsprechenden Vertragsbestimmungen noch nicht in allen Fällen geändert worden sind; dies sollte nachgeholt werden.

Die Entwicklungen der Preisindizes für die Bereiche "Sand und Kies" sowie "Natursteine" sind in den Anlagen 2 und 3 zusammengestellt.



Anlage 1

zu

GPA-Mitt. Nr. 20/1993

Az. 880.30

Umrechnungsfaktoren Menge/Gewicht

Stoffart	Umrechnungsfaktor /m ³ /t)		
	lose geschüttet	verdichtet	
Rheinsand	0 - 2 mm	1,6	1,85
Rheinsand	2 - 8 mm	1,7	-
Rheinkies	8 - 16 mm	1,8	-
Rheinkies	8 - 32 mm	1,8	-
Rollkies	16 - 32 mm	1,6	1,75
Kiessand	0 - 32 mm	1,8	2,3
Kiessand	0 - 56/63 mm	1,8	2,3
Wandkies	0 - X mm	1,8	2,3
Schotter	0 - 100/200	1,6	2,0
Kalkstein- schotter	32 - 45 mm	1,5	1,7
Kalkstein- schotter	45 - 56 mm	1,5	1,7
Kalksteinsplitt		1,5	1,6
Grobschotter	56 - 120 u. a.	1,5	1,7
Mineralbeton	0 - 45/56	1,8	2,3
Siebschutt		1,7	2,0
Solubit		-	2,1
Felsgemisch (Kalkstein)	0 - 400	1,6	2,0



Anlage 2

zu

GPA-Mitt. Nr. 20/1993

Az. 880.30

**Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte,
Bereich Steine/Erden - darunter Sand und Kies
(jährliche Durchschnittswerte)**

Jahr	Indexreihe		
	1985 = 100	1980 = 100	1976 = 100
1976	(64,3) ¹	81,9	100,0
1977	(65,3)	83,1	101,5
1978	(66,7)	84,9	103,7
1979	(71,3)	90,8	110,9
1980	(78,5)	100,0	122,1
1981	(86,4)	110,1	134,4
1982	(92,3)	117,6	143,6
1983	(95,3)	121,5	148,3
1984	(98,0)	124,9	152,5
1985	100,0	127,4	155,5
1986	100,8	(128,4) ²	(156,7) ³
1987	101,4	(129,2)	(157,7)
1988	102,6	(130,7)	(159,5)
1989	104,3	(132,9)	(162,2)
1990	107,3	(136,7)	(166,9)
1991	111,9	(142,6)	(174,0)
1992	120,1	(153,0)	(186,8)

¹ Die Zahlen in Klammern sind rechnerische Hilfs- und Vergleichswerte und **keine** amtlichen Indexzahlen, sie sind nicht untereinander verkettet.

² Die Zahlen in Klammern sind rechnerische Hilfs- und Vergleichswerte und **keine** amtlichen Indexzahlen, sie sind nicht untereinander verkettet.

³ Die Zahlen in Klammern sind rechnerische Hilfs- und Vergleichswerte und **keine** amtlichen Indexzahlen, sie sind nicht untereinander verkettet.



1993 ¹	125,7	(160,1)	(195,5)
-------------------	-------	---------	---------

¹ August 1993.



Anlage 3

zu

GPA-Mitt. Nr. 20/1993

Az. 880.30

**Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte,
Bereich Steine/Erden - darunter Natursteine
(jährliche Durchschnittswerte)**

Jahr	Gesamt	Gleisschotter	Indexgruppe Natursteine Straßenschotter, Splitt Brechsand	Edelsplitt und Edel- brechsand
1985	100,0	100,0	100,0	100,0
1986	100,4	100,6	101,1	100,1
1987	98,6	101,4	101,2	99,4
1988	97,8	101,2	102,2	99,3
1989	96,6	100,9	102,7	99,8
1990	96,9	101,4	104,2	100,2
1991	98,8	102,5	107,8	104,1
1992	100,4	105,5	112,7	107,2
1993 ¹	102,8	111,1	117,2	111,0

¹ August 1993.