Stadt Boizenburg/Elbe	Beschlussvorlage	Drucksachen Nr. : 120/18/30

Status: **öffentlich**

Beratungsgegenstand:

Pachterhöhung für Pacht- und Mietverträge und Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz

FB Bau und Ordnung Auskunft erteilt: **Frau Lorenz**	Erstellungsdatum: 19.07.2018
Beratungsfolge:	

	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
	Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz	14.08.2018	Vorberatung		
	Finanzausschuss	28.08.2018	Vorberatung		
	Stadtvertretung	13.09.2018	Entscheidung		

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschließt auf ihrer Sitzung am 13.09.2018 die Anhebung folgender Pachten ab dem Pachtjahr 2018/2019 bzw. 2019.

Landwirtschaftliche Flächen:	
Ackerland	200,00 €/ha/Jahr
Grünland	120,00 €/ha/Jahr
Gartenflächen	
unbebaut	0,25 €/m²/Jahr
bebaut	0,40 €/m²/Jahr
Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz	0,08 €/m²/Jahr
Garagenflächen / Stellplätze	60,00 €/Jahr
Garagenmiete als	
Anrechnungsbetrag für die Instandhaltung/Instandsetzung	15,00 €/Monat
Wasserfläche am Hafen	0,60 €/m²/Jahr

Bürgermeister
120/18/30

<u>Sachdarstellung und Begründung</u>:
Die Stadt Boizenburg/Elbe erhebt derzeit für folgende Pachtflächen aufgeführte Pachten:

Ackerflächen	= 110,00 €/ha pro Jahr	
Grünland	= 90,00 €/ha pro Jahr	
Gartenflächen	= unbebaut 0,11 €/m² pro Jahr	
	= bebaut 0,23 €/m² pro Jahr	
Kleingartensparten	= 0,06 €/m² pro Jahr	
Garagenfläche und Stellplätze	= 30,68 €/Jahr	als Pacht
Garagenmiete	= 30,00 €/Monat	angerechnet auf Instandsetzung
Wasserflächen am Hafen	= 0,50 €/m² pro Jahr mit jährlicher Erhöhung um 2 %	

Landpacht
Die Nachfragen bei den Nachbargemeinden ergeben, dass die Stadt Boizenburg mit der Pacht für landwirtschaftliche Flächen einen geringen Betrag ansetzt. Durchschnittlich wird ein Pachtbetrag für Ackerflächen ab 250,00 €/ha veranlagt. Für Grünlandflächen wird ein Betrag ab 130,00 €/ha veranlagt.

Der Gutachterausschuss hat der Verwaltung Auskunft aus dem Landesmarktbericht gegeben. Hier werden Pachten für anzupassende bestehende Landpachtverträge für Acker in Höhe von 275,- € und für Grünland in Höhe von 126,- € ausgewiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Landpacht ab dem Pachtjahr 2018/2019 für Grünland auf 120,- €/ha, für Ackerland auf 200,- €/ha angehoben wird.

Gartenpacht
Laut Grundstücksmarktbericht 2018 für den Bereich des Landkreises Ludwigslust liegen die Nutzungsentgelte für Gartengrundstücke bei unbebauten Flächen zwischen 0,10 und 0,50 €/m² und bei bebauten Flächen zwischen 0,15 und 0,50 €/m². Die Stadt Boizenburg/Elbe liegt mit der Pacht für unbebaute Gartenflächen an der untersten Grenze und für bebaute Gartenfläche nicht einmal am Mittelwert.
Die Verwaltung stellte in den letzten Jahren wieder eine verstärkte Nachfrage nach Gartenflächen fest und schlägt vor, ab dem Jahr 2019 die Pacht für unbebaute Gartenflächen auf 0,25 €/m² und für bebaute Gartenflächen auf 0,40 €/m² anzuheben.

Kleingartensparten
Im Grundstücksmarktbericht 2018 ist festgehalten, dass sich die Höhe des Pachtzinses für Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz regelt. Grundlage bildet die Höhe des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Nach Rücksprache mit dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei M-V liegt der Richtwert im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bei 0,018989 €/m².
Gemäß § 5 des Bundeskleingartengesetzes darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden.

Rechnung: 0,018989 € x 4 = 0,075 €/m²

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Pacht ab dem Jahr 2019 für die Kleingartensparten auf 0,08 €/m² angehoben wird.

Garagen- und Stellplätze
Der Grundstücksmarkbericht 2018 für den Bereich des Landkreises Ludwigslust weist ein Nutzungsentgelt im Jahr zwischen 30,00 € und 60,00 € je Garagenfläche bzw. Stellplatz im ländlichen Bereich und 50,00 €– 80,00 € im städtischen Bereich aus. Wobei auf Rückfrage beim Gutachterausschuss darauf hingewiesen wurde, dass die 80,00 € für eine kleiner Stadt wie Boizenburg nicht zutrifft.
Zu beachten ist, dass für die ZGB-Verträge aus DDR-Zeiten immer noch die Nutzungsentgeltverordnung vom24.06.2002 gilt. Hiernach kann die Gemeinde eine Erklärung über die Entgelterhöhung abgeben, wenn der Gutachterausschuss eine Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte herausgibt. Der Gutachterausschuss sieht eine Entgelt von 60,00 €/Jahr pro Garagenfläche als angemessen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass alle Pachtverträge über Garagenflächen gleich behandelt werden und somit eine Erhöhung der Pacht ab 2019 für ZGB-Garagen und BGB-Pachtverträge vorgenommen wird. Ein Erhöhungsverlangen in Textform wird an die Garagennutzer durch die Verwaltung erfolgen.

In den Nachbarstädten ergab die Abfrage, dass nur Grabow eine Miete für Garagen erhebt. Diese beläuft sich für die Altgaragen aus DDR-Zeiten auf 15,00 € im Monat.

Die Verwaltung schlägt vor, dass alle Mietverträge über Garagen mit einem Gegenwert von 15,00 €/Monat für Investitionen und Instandhaltung abgeschlossen werden und bei bereits abgeschlossene Verträge erfolgt die Investitionsabrechnung mit 15,00 €/Monat mithin 180,00 € im Jahr.

Wasserflächen am Hafen
Im Jahr 2010 wurden die Pachten für die Wasserflächen ebenfalls neu beschlossen. Die Pacht von 0,50 € wird seit dem mit einem jährlichen Aufschlag von 2 % berechnet.

Beispiel: 2010 = 0,50 €; 2011 = 0,50 €+2%=0,51 €; 2012 = 0,51 €+2%=0,5202 €..... Im Jahr 2018 ist die Steigerung auf rund 0,59 € angewachsen.
Das sind in der Zwischenzeit ca. 16 % Erhöhung.

Die Verwaltung schlägt vor, ab 2019 einen Betrag von 0,60 €/m² für Wasserflächen zu berechnen, ohne eine weitere Steigerung von jährlich 2 %.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		**Folgekosten**		**Betrag**
Ja ☒	Nein ☐	Ja ☒ Mehreinnahmen	Nein ☐	Monatlich Jährlich

Mitzeichnung im Bedarfsfall: Unterschrift

Fachbereich I .....