

Grundsatzbeschluss über die Festlegung von Konditionen für die Verpachtung städtischer Flächen der häufigsten Nutzungsarten

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Frank Medwed	<i>Datum</i> 05.02.2026 <i>Verantwortlich:</i> Herr Medwed
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadt Dargun (Vorberatung)	05.05.2026	Ö
Stadtvertretung der Stadt Dargun (Entscheidung)	02.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, neue Pachtverträge bzw. Vertragsverlängerungen über städtische Flächen nachstehender Nutzungsarten fortan in der Regel mit folgenden jährlich zu entrichtenden Pachtzinsen abzuschließen:

1. Landwirtschaftliche Flächen

- a) Ackerland 11,81 EUR je Bodenpunkt und Hektar
- b) Grünland 5,86 EUR je Bodenpunkt und Hektar
- c) Brachland 2,93 EUR je Bodenpunkt und Hektar

2. Sonstige Grundstücke

- a) Splitter- bzw. Arrondierungsflächen 3% vom BRW, mind. 0,50 €/m²
- b) Hausgarten/ Vorgarten/ Haushinterland 3% vom BRW, mind. 0,50 €/m²
- c) Gartenland* im Ort Dargun 0,15 EUR je Quadratmeter
- d) Gartenland* in den übrigen Ortschaften 0,10 EUR je Quadratmeter
- e) Bootshaus am Klostersee 3,00 EUR je Quadratmeter
- f) Steganlage am Klostersee 2,50 EUR je Quadratmeter
- g) Freifläche am Klostersee 1,00 EUR je Quadratmeter

* ohne Kleingärten in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Bundeskleingartengesetz

Die Pachtzinsen für die Flächen zu Nr. 2 Buchstaben a und b erhöhen sich zum 1. Januar 2029 und danach im Abstand von zwei Jahren um jeweils um 0,5% vom Bodenrichtwert bzw. mindestens um 0,08 €/m² solange, bis am 1. Januar 2039 ein Satz von 6% bzw. mindestens 0,98 €/m² erreicht wird.

Alle bestehenden Pachtverträge sind auf die Einhaltung dieser neuen Pachtzinsen zu überprüfen und zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzupassen.

Neue Landpachtverträge und entsprechende Vertragsverlängerungen werden

grundsätzlich höchstens für die Dauer von 12 Jahren abgeschlossen. Darin ist eine Preisanpassungsklausel aufzunehmen, wonach jede Vertragspartei zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangen kann, dass die Höhe des Pachtzinses für das laufende Pachtjahr angepasst wird. Grundlage hierfür sollen die im Landesgrundstücksmarktbericht M-V jährlich ermittelten durchschnittlichen Pachtpreise für Neuverpachtungen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zzgl. eines Preisaufschlags von 20% sein. Diese Pachtpreisgrundsätze gelten auch für den Abschluss neuer Landpachtverträge und entsprechender Vertragsverlängerungen.

Begründung

Städtische Flächen dürfen nach dem allgemeinen Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung und gemäß § 56 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 4 der Kommunalverfassung M-V nur zu ihrem vollen Wert Dritten zur Nutzung überlassen werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Der Großteil unserer Flächen kann einer der aufgeführten Nutzungsarten zugeordnet werden. Deshalb ist es zur Gewährleistung einer einheitlichen Verfahrensweise bei diesen Flächen sinnvoll, die grundlegenden Konditionen generell festzulegen. Bei Pachtverträgen über Flächen nicht aufgeführter Nutzungsarten (z.B. ehemalige Klärteiche Levin) wird weiterhin jeder Einzelfall betrachtet und bewertet.

Für landwirtschaftlich nutzbares Acker- und Grünland sind gemäß Ziffer 7.2 des Durchführungserlasses zu § 56 der Kommunalverfassung mindestens die durchschnittlichen Pachtpreise für Neuverpachtungen in unserem Landkreis gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Mecklenburg-Vorpommern in Ansatz zu bringen. Diese belaufen sich gemäß Landesgrundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 (Seite 77) auf

9,84 EUR je Bodenpunkt und Hektar für Ackerland und
4,88 EUR je Bodenpunkt und Hektar für Grünland.

Da unsere aktuellen Pachtzinsen zum Teil bereits über den vorstehenden Mindestpachtzinsen liegen, wird in Abwägung mit unserer defizitären Lage im allgemeinen Stadthaushalt ein pauschaler Preisaufschlag von 20% vorgeschlagen. Danach ergeben sich folgenden Pachtzinsen: für Ackerland 11,81 EUR und für Grünland 5,86 EUR jeweils je Bodenpunkt und Hektar. Brachland wird mit 50% des Pachtzinses für Grünland bewertet.

Bei den unbebauten Grundstücken gemäß Nr. 2 Buchstaben a und b wird zurzeit ein Liegenschaftszins von 3% (berechnet auf den Bodenrichtwert) als angemessen betrachtet. Zukünftige Zielgröße sollten 6% sein. Deshalb sieht der Beschlussvorschlag beginnend ab dem 1. Januar 2029 im Abstand von zwei Jahren eine dynamische Erhöhung um jeweils 0,5% vor. Die Zielmarke von 6% wird damit am 1. Januar 2039 erreicht.

Als Gartenland genutzte Grundstücke ohne Bebauungszusammenhang mit Hauptnutzung werden in Dargun pauschal mit 0,15 EUR bzw. in den übrigen kleineren Ortschaften (z.B. Dörgelin, Kützerhof, Stubbendorf usw.) mit 0,10 EUR je Quadratmeter in Ansatz gebracht. Die Abgrenzung zwischen der Nutzungsartengruppe Hausgarten/ Vorgarten/ Haushinterland und Gartenland richtet sich dabei nach den grundsteuerrechtlichen Vorschriften. Sofern sich der Messbetrag für die Fläche nach dem vollen Bodenrichtwert bestimmt, ist sie der

Nutzungsartengruppe Hausgarten/ Vorgarten/ Haushinterland zuzuordnen.
Für Kleingärten in Kleingartenanlagen enthält § 5 des Bundeskleingartengesetzes spezielle Regelungen zum Pachtzins.

Die Nutzungsentgelte für die Flächen am Klostersee (Bootshaus, Steganlage) gemäß Nr. 2 Buchstaben e und f werden etwa auf das Dreifache der in den 1990er Jahren festgelegten Sätzen vorgeschlagen. Der Pachtzins für Freiflächen am Klostersee (Nr. 2 Buchstabe g) steigt von bisher 0,17 EUR auf 1,00 EUR. Dazu gehören insbesondere Vorflächen an Bootshäusern und Flächen zwischen dem Klostersee und Privatgrundstücken, auch wenn es sich um Gartenland handelt.

Anlage

1. Übersicht unserer bisherigen und den vorgeschlagenen neuen Pachtbedingungen

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt lassen sich aufgrund der aktuell gemischten Vertragslage zurzeit nicht belastbar beziffern.

Anlage/n

1	Anlage 1 Übersicht Pachtbedingungen (öffentlich)
---	--