

## Vergabe: Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen

|                                                                             |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Amt Schönberger Land</i><br>Fachbereich IV<br><i>Datum</i><br>22.02.2023 | <i>Bearbeitung:</i><br>Katy Pleines-Radke<br><i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i><br>038828/330-1408 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               |                                 |              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                         | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung) | 28.02.2023                      | Ö            |
| Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)         | 14.03.2023                      | Ö            |

**Sachverhalt**

Um die Verpachtung der gemeindeeigenen Flurstücke in Zukunft einheitlich zu gestalten, soll die Verpachtung über die „Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen...“ erfolgen. Im Entwurf dieser Richtlinie sind Kriterien und Bewertungen zusammengefasst. Im 2. Entwurf – Stand 11.01.2023 sind die Anmerkungen des MOKWI Ausschusses vom 07.06.2022 eingefügt. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Richtlinie für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen anzuwenden.

Seitens der Fraktionen CDU und SPD/Grüne wurde ein neuer Entwurf (3. Entwurf) gefertigt. Dieser wurde in der Sitzung des MOKWI Ausschusses am 21.02.2023 als Beratungsgrundlage diskutiert und abgestimmt. Die Anpassungen/Abstimmungen des MOKWI Ausschusses sind der Anlage 3 zu entnehmen.

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung Dassow stimmt der erarbeiteten Pachtrichtlinie zu.

**Finanzielle Auswirkungen**

| <b>GESAMTKOSTEN</b> | <b>AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR</b> | <b>AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.</b> | <b>ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.</b> |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 00,00 €             | 00,00 €                                   | 00,00 €                          | 00,00 €                         |

| <b>FINANZIERUNG DURCH</b> |         | <b>VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN</b> |           |
|---------------------------|---------|----------------------------------------|-----------|
| Eigenmittel               | 00,00 € | Im Ergebnishaushalt                    | Ja / Nein |
| Kreditaufnahme            | 00,00 € | Im Finanzhaushalt                      | Ja / Nein |
| Förderung                 | 00,00 € |                                        |           |
| Erträge                   | 00,00 € | Produktsachkonto                       | 00000-00  |
| Beiträge                  | 00,00 € |                                        |           |

**Anlage/n**

|   |                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------|
| 1 | - Beschlussvorlage 4/91/2022-1 (öffentlich)                    |
| 2 | - Pacht-Richtlinie 2. Entwurf (Stand_ 11.01.2023) (öffentlich) |
| 3 | - Pacht-Richtlinie 3. Entwurf (öffentlich)                     |
| 4 | - Anlage 3- Beschlussauszug MOKWI (öffentlich)                 |



## Vergabe: Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen

|                                                                             |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Amt Schönberger Land</i><br>Fachbereich IV<br><i>Datum</i><br>24.01.2023 | <i>Bearbeitung:</i><br>Katy Pleines-Radke<br><i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i><br>038828/330-1408 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                                       | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Mobilität, Ordnung, Klimaschutz und Wirtschaft der Stadt Dassow (Vorberatung) |                                 | Ö            |
| Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)                                               |                                 | Ö            |
| Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)                                                       |                                 | Ö            |

**Sachverhalt**

Um die Verpachtung der gemeindeeigenen Flurstücke in Zukunft einheitlich zu gestalten, soll die Verpachtung über die „Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen...“ erfolgen. Im Entwurf dieser Richtlinie sind Kriterien und Bewertungen zusammengefasst. Im 2. Entwurf – Stand 11.01.2023 sind die Anmerkungen des MOKWI Ausschusses vom 07.06.2022 eingefügt. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Richtlinie für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen anzuwenden.

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung Dassow stimmt der erarbeiteten Pachtrichtlinie zu.

**Finanzielle Auswirkungen**

| <b>GESAMTKOSTEN</b> | <b>AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR</b> | <b>AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.</b> | <b>ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.</b> |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 00,00 €             | 00,00 €                                   | 00,00 €                          | 00,00 €                         |

| <b>FINANZIERUNG DURCH</b> |         | <b>VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN</b> |           |
|---------------------------|---------|----------------------------------------|-----------|
| Eigenmittel               | 00,00 € | Im Ergebnishaushalt                    | Ja / Nein |
| Kreditaufnahme            | 00,00 € | Im Finanzhaushalt                      | Ja / Nein |
| Förderung                 | 00,00 € |                                        |           |
| Erträge                   | 00,00 € | Produktsachkonto                       | 00000-00  |
| Beiträge                  | 00,00 € |                                        |           |

**Anlage/n**

|   |                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------|
| 1 | - Pacht-Richtlinie 2. Entwurf (Stand_ 11.01.2023) (öffentlich) |
|---|----------------------------------------------------------------|

**Richtlinie der Stadt Dassow  
über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen  
ab dem \_\_.\_\_.2021**

**- 2. Entwurf! –Stand 11.01.2023**  
**Anpassungen/Änderungen lt. MOKWI 07.06.2022**

Bei der Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen im Stadtgebiet der Stadt Dassow ist ab dem \_\_.\_\_.2021 einheitlich nach der folgenden Richtlinie zu verfahren:

**§ 1  
Pachtantrag**

- (1) Pachtinteressenten können grundsätzlich die Anpachtung jeglicher gemeindeeigener Flächen der Stadt Dassow beantragen.

**>>Änderung/Anpassung lt. MOKWI vom 07.06.2022**  
Pachtanträge können nur aufgrund einer Pachtausreibung gestellt werden.

- (2) Pachtanträge sind schriftlich zu stellen. Sie sollen die vollständigen Kontaktdaten des Antragstellers, eine möglichst konkrete Angabe des zu pachtenden Grundstücks, die vorgesehene Nutzungsart / den vorgesehenen Nutzungszweck sowie den vom Pachtinteressenten beabsichtigten Zeitpunkt des Pachtbeginns enthalten. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist zusätzlich ein Pachtgebot abzugeben. Für die Antragstellung soll die Anlage 1 dieser Richtlinie verwendet werden. Eine formlose Antragstellung ist ebenfalls möglich.

**§ 2  
Verpachtung zum vollen Wert**

- (1) Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Dassow stehen, sind im Rahmen der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung grundsätzlich zu ihrem vollen Wert zu verpachten, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkehrswert.

- (2) Die Verpachtung zum vollen Wert gilt als nachgewiesen:

➤ bei **Ackerflächen**:

durch ein allgemeines bedingungsfreies Bietverfahren

➤ bei **sonstigen Flächen**:

durch Bodenrichtwert (durchschnittlicher Pachtpreis des aktuellsten Landesgrundstücksmarktberichtes für den Landkreis)

Der Verpächter behält sich vor, im Einzelfall ggfs. abweichende Festlegungen zu treffen.

**§ 3  
Bietverfahren**

Stadteigene Grundstücke werden im Rahmen eines allgemeinen bedingungsfreien Bietverfahrens anhand von Pacht Ausschreibungen wie folgt zur Pachtung angeboten:

- (1) Pacht Ausschreibungen erfolgen mittels Anlage 2 dieser Richtlinie (Muster Pacht Ausschreibung). Sie sollen folgende Mindestanforderungen enthalten:
  - a) Pachtgegenstand (Lageplan / Übersicht Örtlichkeit, textliche Beschreibung, Eckdaten / grundlegende Informationen)
  - b) Pachtzeit
  - c) Pachtzins (Mindestgebot / Bodenrichtwert)
  - d) Abgabefrist und Abgabeort
  - e) Vergabekriterien
  - f) Besondere Vertragsbedingungen / Hinweise
  - g) Ansprechpartner
- (2) Pacht Ausschreibungen finden einmal jährlich im Monat August des Vorjahres statt. Sie werden für einen Zeitraum von mindestens 2 Monaten bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgt jeweils zweimal im Abstand von einem Monat im Internet, zu erreichen über den Link <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen> auf der Homepage des Amtes Schönberger Land sowie durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinden und Städte des Amtes Schönberger Land UNS AMTSBLATT.  
Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Pachtgegenstandes auf Grund einer erfolgten Veröffentlichung besteht nicht.
- (3) Pachtinteressenten haben für die Abgabe eines Pachtgebotes die Anlage 3 dieser Pacht richtlinie zu verwenden und diese vollständig auszufüllen. Das Pachtgebot ist in einem verschlossenen Umschlag an dem in der Pacht Ausschreibung benannten Abgabeort einzureichen und ausreichend als „Angebot“ bzw. „Pachtgebot“ zu kennzeichnen.  
Die Angaben auf dem Erfassungsbogen sind auf Verlangen der Stadt Dassow nachzuweisen. Nicht wahrheitsgemäße Angaben des Pachtinteressenten können zum Ausschluss von der Vergabe führen. Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Pachtgebote werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt.
- (4) Für jegliche Pacht Ausschreibungen wird ein Mindestgebot vorgegeben. Das Mindestgebot richtet sich nach dem im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesenen durchschnittlichen Pacht preis.
- (5) Bietverfahren sind in jedem Fall nachvollziehbar zu dokumentieren. Anhand der Dokumentation muss nachgewiesen werden können, dass den Grundsätzen der Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung Rechnung getragen worden ist.

#### **§ 4 Vergabe**

- (1) Bei der Vergabe von städtischen Pachtflächen werden folgende Kriterien in der nachfolgend aufgeführten Reihenfolge berücksichtigt:
  - Höchstgebot
  - Lage der Ausschreibungsflächen zum Betriebssitz bzw. zu den Bewirtschaftungsflächen des Pachtinteressenten
  - Wirtschaftsweise nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus

Die Vergabe erfolgt anhand des folgenden Punktesystems:

- 60 % > Höchstgebot
- 20 % > Lage
- 20 % > Wirtschaftsweise

>>Änderung/Anpassung lt. MOKWI vom 07.06.2022

- 60% > Wirtschaftsweise
- 30 % > Lage
- 10 % > Höchstgebot

- (2) Nach Ablauf der Abgabefrist werden die bis zu diesem Zeitpunkt eingereichten Pachtgebote durch zwei Mitarbeiter der Amtsverwaltung Schönberger Land geöffnet. Anschließend erfolgt eine Sichtung und Prüfung der vorliegenden Angebote durch den / die für die Flächenvergaben zuständige/n Mitarbeiter/in unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Vergabekriterien. Das Ergebnis der Auswertung ist der Stadt Dassow in Form einer Beschlussvorlage vorzulegen. Über die Vergabe entscheidet letztlich das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt.

## **§ 5 Pachtzins**

- (1) Die Höhe des Pachtzinses wird im Pachtvertrag festgeschrieben. Bei Neuverträgen (Pachtverträge, die nach Erlass dieser Richtlinie abgeschlossen werden) ist die Höhe des Pachtzinses für einen Zeitraum von 3 Jahren ab Pachtvertragsabschluss verbindlich. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist eine Anpassung des Pachtzinses alle drei Jahre *möglich*. Die Festsetzung und Abänderung des Pachtzinses richtet sich nach dem im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesenen durchschnittlichen Pachtpreis sowie nach den vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte benannten Zahlen. Nach Überprüfung und Feststellung einer erforderlichen Pachtzinsanpassung erfolgt diese regelmäßig zum 01.01. des darauffolgenden Jahres - mit Ausnahme von Ackerflächen. Die Pachtzinsanpassung von Ackerpachtflächen erfolgt regelmäßig zum 01.10. des darauffolgenden Jahres. Der Pächter ist rechtzeitig vorher schriftlich zu informieren.
- (2) Pachtzinszahlungen sind regelmäßig fällig zum **15. Oktober** eines jeden Jahres. Über abweichende Pachtzinszahlungen (z.B. halbjährliche Zahlungsweise, Ratenzahlung) entscheidet der Verpächter im Einzelfall gesondert. Abweichungen sind zwingend im Pachtvertrag festzuschreiben.
- (3) Ungeachtet des Paragraphen 2 dieser Richtlinie wird für die Verpachtung jeglicher im Eigentum der Stadt Dassow stehenden Flächen ein Mindestpachtzins festgesetzt. Der Mindestpachtzins ist unabhängig von der Größe und Beschaffenheit des Pachtgrundstücks und wird für die Inanspruchnahme der Fläche durch den Pächter erhoben. Er beträgt 50 € je Antrag. Dies gilt ebenfalls für Sammelanträge.
- (4) Im Falle der zeitgleichen Anpachtung mehrerer Flächen durch ein- und denselben Pächter erfolgt der Abschluss eines Pachtvertrages unter Benennung der einzelnen Flurstücke sowie Erhebung einer Gesamtpacht. Im Falle der vorzeitigen Kündigung einer Pachtfläche

bzw. Teilfläche wird zur Klarstellung der Flächenverhältnisse ein Änderungsvertrag geschlossen.

## **§ 6 Abgaben**

- (1) Die auf dem Pachtland ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) hat grundsätzlich der Pächter zu tragen. Dies gilt ebenso für die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.
- (2) Als Eigentümerin der städtischen Grundstücke hat die Stadt Dassow zunächst die Gebühren für die Wasser- und Bodenverbände Stepenitz-Maurine und Wallensteingraben-Küste zu tragen. Die Gebühr wird aufgrund der Inanspruchnahme des Pachtgrundstücks durch den Pächter in Folge auf diesen umgelegt. Die Umlegung erfolgt ungeachtet der Bestimmungen des Pachtvertrages per gesondertem Veranlagungsbescheid. Die Veranlagung ist abhängig von dem Zeitpunkt der Festsetzung der WBV-Gebühren durch die Finanzabteilung des Amtes Schönberger Land. Eine Umlegung kann aufgrund dessen auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, spätestens jedoch ein Jahr nach der ursprünglichen Festsetzung der WBV-Gebühr.

*hier sollte als Richtwert die Größe der Grundstücke herangezogen werden, ab welcher Grundstücksgröße macht es Sinn?! > Empfehlung: ab 1.000 m<sup>2</sup> (WBV Umlage z.Z. 15,01 €/ha)*

## **§ 7 Gebühren**

Die Bearbeitung sämtlicher Pachtangelegenheiten der Stadt Dassow ist gebührenpflichtig. Die Bearbeitungsgebühren richten sich nach der Verwaltungsgebührensatzung des Amtes Schönberger Land in der jeweils gültigen Fassung. Rechnungslegung erfolgt nach Abschluss des Bearbeitungsverfahrens. Über den Zeitpunkt des Verfahrensabschlusses entscheidet jeweils der / die für die Pachtangelegenheiten zuständige Mitarbeiter / Mitarbeiterin der Amtsverwaltung Schönberger Land.

## **§ 8 Bewirtschaftungspflichten des Pächters**

- (1) Der Pächter hat das Pachtland während der Pachtdauer ordnungsgemäß (*und nachhaltig*) zu bewirtschaften.  
Der Verpachtung unterliegen auch die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Dauerkulturen, Bäume, Hecken und Sträucher sowie mit dem Eigentum an dem Pachtland verbundene Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes dienen.
- (2) Der Pächter hat im Besonderen Sorge dafür zu tragen, dass sich sowohl die Pachtfläche als auch die auf ihr befindlichen Einrichtungen und Anlagen (sowie Bauwerke) ständig in einem ordnungsgemäßen, sauberen und sicheren Zustand befinden, sodass keine Gefahr für Dritte von ihnen ausgeht.
- (3) Die laufende Unterhaltung der Pachtsache obliegt dem Pächter und ist auf dessen Kosten durchzuführen. Hierunter fallen im Besonderen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, gewöhnliche Ausbesserungen (insb. der Wege, Gräben, usw.) sowie die unverzügliche Beseitigung von Mängeln oder Schäden, die durch Witterungseinwirkungen, Natur- und sonstige Ereignisse sowie durch Wildschaden eintreten.

Stellt der Verpächter wesentliche Mängel oder Schäden an der Pachtsache fest, sind diese dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen.

- (4) Auf der Pachtfläche vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken müssen unbeschädigt erhalten bleiben, darauf ist besonders bei der Bewirtschaftung des Pachtlandes Rücksicht zu nehmen. *Die Pflege der zuvor benannten Grünanlagen wird gesondert im Pachtvertrag geregelt.*  
Jegliche, vom Pächter beabsichtigte Änderungen des Baum- / Strauch- / Heckenbestandes sind dem Verpächter rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Die Durchführung der Änderung(en) darf erst nach Zustimmung des Verpächters erfolgen. Die Kosten hat der Pächter zu tragen.
- (5) Das Pachtland ist nach den aktuellen Gewässerschutzvorschriften zu bewirtschaften.
- (6) *Eine Kleintierhaltung im Rahmen von Gartenpachtverträgen ist grundsätzlich möglich. Der Pächter hat in seinem Antrag Art und Umfang der Kleintierhaltung zu benennen (insb.: Welche Kleintiere?, voraussichtliche Anzahl der Tiere). Der Verpächter entscheidet über die Zulässigkeit der Kleintierhaltung gesondert je Antrag.*

*Sollen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung **Verbote** ausgesprochen werden, insb. in Hinblick auf den Klimawandel / Nachhaltigkeit / Ressourceneffizienz? z.B.:  
Nutzungsänderung,  
Klärschlammausbringung,  
Umbruch von Grünland,  
Verschmutzung von Grund- und Oberflächenwasser,  
Einleiten und Einbringen gefährlicher Stoffe in das Grund- und Oberflächenwasser,  
Lagerung von Silage und Festmist auf landwirtschaftlichen Nutzflächen*

## **§ 9** **Gräben / Drainagen**

- (1) Die vorhandenen sowie die während der Pachtzeit angelegten Durchlässe und Drainagen sind vom Pächter zu unterhalten und zu reinigen. Eine Verrohrung der Gräben darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Rücksprache mit der Stadt Dassow erfolgen und ist ggfs. nach Ablauf der Pachtzeit auf eigene Kosten des Pächters zu entfernen.
- (2) Die Kosten für die Beseitigung von Schäden an Drainageleitungen (z.B. durch Rapswurzeln oder unsachgemäße Bestellung) sind vom Pächter zu tragen.
- (3) Entstandener Grabenaushub ist aufzunehmen oder durch den Pächter selbst oder einer von ihm beauftragten Person auf eigene Kosten abzufahren.

## **§ 10** **Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme**

Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über. Der neue Besitzer hat gegenüber dem Verpächter bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme zu erklären, dass er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt. Die Nachfolge / Übernahme ist durch Vorlage entsprechender Unterlagen nachzuweisen. Der Verpächter kann dann innerhalb von drei Monaten ab Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer verlangen.



## **§ 11**

### **Unterverpachtung / Flächentausch**

- (1) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung des Pachtgrundstücks anderen zu überlassen, insbesondere Grundstücksflächen unter zu verpachten oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. Dies gilt auch für eine teilweise bzw. vorübergehende Überlassung. Ebenso ist ein Flächentausch (Pflugtausch) nicht ohne Zustimmung des Verpächters gestattet.
- (2) Im Falle der Zuwiderhandlung ist der Verpächter zur sofortigen fristlosen Kündigung der Pachtfläche berechtigt.
- (3) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm der Verpächter die Nutzung erlaubt hat.

## **§ 12**

### **Ausgleichsflächen**

Die Verpachtung einer Fläche, die gemäß Bauleitplan als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, ist grundsätzlich möglich.

Bei der Verpachtung sind die Bestimmungen des jeweiligen Bauleitplanes zwingend zu beachten. Der Pächter ist auf die damit verbundenen Auflagen explizit im Pachtvertrag hinzuweisen.

## **§ 13**

### **Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes**

Eine Verpachtung von Flächen, auf denen Gewässer verlaufen, die der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterliegen, ist grundsätzlich möglich.

Die Verpachtung erfolgt in Absprache mit dem jeweils zuständigen Wasser- und Bodenverband unter Beachtung der spezifischen vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten. Der Pächter ist explizit auf mögliche Besonderheiten bei der Pachtung hinzuweisen.

## **§ 14**

### **Pachtdauer und Kündigungsfristen**

- (1) Pachtdauer und Kündigungsfristen werden - je nach katastermäßiger Einstufung der Pachtflächen - wie folgt gestaffelt:

| <b>Pachtfläche<br/>gem. Kataster</b> | <b>Pachtdauer</b>     | <b>Kündigungsfrist</b> | <b>Verlängerungsmöglichkeit<br/>für den Pachtvertrag</b>                                           |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ackerland                            | befristet;<br>6 Jahre | -                      | Pachtvertrag endet mit<br>Ablauf des<br>Pachtzeitraumes, <u>keine</u><br>automatische Verlängerung |

|            |                                               |                         |                                    |
|------------|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Grünland   | 1 Jahr                                        | 3 Monate zum Jahresende | mit stillschweigender Verlängerung |
| Gartenland | unbefristet                                   | 3 Monate zum Jahresende | -                                  |
| Sonstige   | <i>Einzelfallentscheidung des Verpächters</i> |                         |                                    |

Der Verpächter behält sich vor, im Einzelfall ggfs. abweichende Festlegungen zu treffen.

- (2) Im Falle der Verpachtung von Ackerland beginnt das Pachtjahr am 01.10. und endet am 30.09. eines jeden Jahres. Im Falle sonstiger Verpachtungen entspricht das Pachtjahr dem Kalenderjahr.
- (3) Kündigungen nach Abs. 1 haben in jedem Fall schriftlich unter Angabe der Kündigungsgründe zu erfolgen.

## § 15 Außerordentliche Kündigung

- (1) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist fristlos oder spätestens zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen. Dies gilt gleichermaßen für einen Verstoß gegen die Bestimmungen dieser Pachtrichtlinie.
- (2) Kündigt der Verpächter aufgrund Verzuges der Pachtzinszahlung,
  - bei jährlicher Pachtzinszahlung, wenn er mit der Zahlung eines erheblichen Teils des Pachtpreises länger als zwei Monate im Verzug ist,
  - bei Ratenzahlung, wenn er mit der Zahlung des Pachtpreises in Höhe eines Betrages, der ein Viertel des Jahrespachtpreises übersteigt, länger als zwei Monate in Verzug ist,
 so wird die Kündigung unwirksam, wenn der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt.
- (3) Stirbt der Alleinpächter, so sind im Falle der Ackerpachten sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Abweichend hiervon beträgt die Kündigungsfrist bei den sonstigen Pachten drei Monate ab dem Tag des Todes.
- (4) Darüber hinaus steht dem Verpächter bei Vorliegen auch nur einer der nachbenannten Kündigungsgründe das Recht zu, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen. Die vorzeitige Kündigung ist nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig, sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

Das Recht zur vorzeitigen Kündigung steht dem Verpächter in folgenden Fällen zu:

- a) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes werden vom Verpächter für die Durchführung von Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft rechtlich gesichert durch die Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Baulasten; der Kündigungsgrund entsteht mit Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch bzw. Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis;

- b) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes liegen im Gebiet eines Bebauungsplans; der Kündigungsgrund entsteht mit Inkrafttreten des betreffenden Bebauungsplans;
- c) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes werden verkauft oder getauscht; der Kündigungsgrund entsteht mit Beurkundung des Kauf- / Tauschvertrages über die Fläche/n.

Soweit die vorgenannten Kündigungsgründe nur einzelne Flächen des Pachtgegenstandes betreffen und diese Flächen ohne wesentliche Nachteile für den Pächter aus dem Gesamtpachtverhältnis herausgelöst werden können, erhält der Pächter das Recht, die Fortsetzung des Gesamtpachtverhältnisses ohne die von den Kündigungsgründen betroffenen Flächen zu verlangen. Das Verlangen ist schriftlich binnen einer Frist von zwei Monaten ab Zugang der Kündigung zu stellen.

- (5) Die außerordentliche Kündigung hat in jedem Fall schriftlich unter Angabe der Kündigungsgründe zu erfolgen.

## **§ 16**

### **Unberechtigte Nutzung von Flächen**

- (1) Stellt der Verpächter nachweislich fest, dass im Eigentum der Stadt Dassow stehende Flächen unberechtigt durch Dritte genutzt werden (insb. Nutzung ohne bestehenden Nutzungsvertrag), so hat die Stadt Dassow über die weitere Verfahrensweise zu entscheiden. Der unberechtigte Nutzer ist in jedem Fall vorher zu hören.
- (2) Im Falle der unberechtigten Nutzung von *Ackerflächen* wird rückwirkend ein Pachtzins für einen Zeitraum von drei Jahren veranlagt. Der Beginn der rückwirkenden Veranlagung entspricht dem Datum der Feststellung der unberechtigten Nutzung. Die Höhe des Pachtzinses richtet sich nach den Werten des Grundstücksmarktberichtes zum Zeitpunkt der Feststellung der unberechtigten Nutzung.

## **§ 17**

### **Besonderheiten bei der Vertragsausfertigung**

Gemäß § 2 des Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) hat der Verpächter den Abschluss eines Landpachtvertrages sowie Vertragsänderungen binnen eines Monats nach Vereinbarung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zur Anzeige ist danach aber auch der Pächter berechtigt. Im Falle des Abschlusses eines Landpachtvertrages durch die Stadt Dassow nimmt diese die Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde wahr.

## **§ 18**

### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom \_\_\_\_\_ und Unterzeichnung durch die Bürgermeisterin in Kraft.

Dassow, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Pahl

Bürgermeisterin

## Antrag auf Pachtung einer städtischen Fläche

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Bei landwirtschaftlichen Flächen:</b> |
| Pachtangebot: _____ € / ha               |

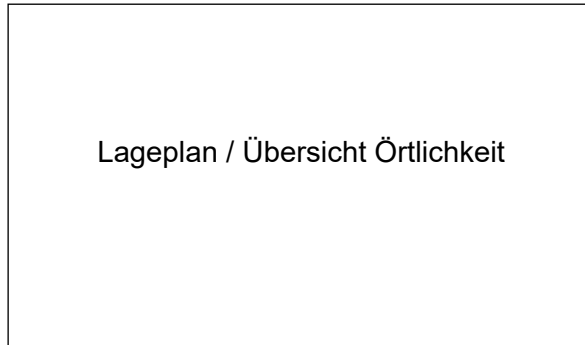
Unterschrift

## Anlage 2

### -Muster Pachtausschreibung -

Die Stadt Dassow schreibt nachfolgend aufgeführtes stadteigenes Grundstück zur Verpachtung aus:

#### 1. Pachtgegenstand



kurze textliche Beschreibung des Pachtgegenstandes; bei mehreren Pachtflächen: Beschreibung der einzelnen Pachtlose

#### **z.B.:**

Die zur Verpachtung angebotene Fläche befindet sich in der Stadt Dassow, OT (...).

Die Fläche befindet sich (Himmelsrichtung) der Ortslage (...).

Die Fläche ist unregelmäßig geschnitten.

Die Fläche ist überwiegend durch öffentliche Wege zu erreichen / hat z.T. keine eigene Zuwegung.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Gemarkung                      |  |
| Flur                           |  |
| Flurstück                      |  |
| Gesamtgröße (ha)               |  |
| katastermäßige Klassifizierung |  |
| Bodengüte                      |  |

Eine gemeinsame Vorortbesichtigung der Pachtfläche(n) wird **nicht** angeboten.

#### 2. Pachtzeit

\_\_\_\_\_ Jahre; die Stadt Dassow behält sich vor, ggfs. kürzere Laufzeiten zu vereinbaren  
Pachtbeginn: \_\_\_\_\_

#### 3. Pachtzins

Mindestgebot gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht (als Ergebnis der vorherigen eigenen Wertbetrachtung)

#### **4. Abgabefrist und Abgabeort**

4.1 Abgabefrist: Datum, Uhrzeit

4.2 Abgabeort: Amt Schönberger Land  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

#### **5. Vergabekriterien**

Bei der Vergabe werden folgende Kriterien berücksichtigt:

je nach Festlegungen in § 4 dieser Richtlinie:

- Höchstgebot
- Lage der Ausschreibungsflächen zum Betriebssitz bzw. zu den Bewirtschaftungsflächen des Pachtinteressenten
- Wirtschaftsweise nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus

Der Pachtinteressent hat für die Abgabe des Pachtgebotes die Anlage 2 zur Pachtrichtlinie der Stadt Dassow vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zu verwenden und diese vollständig auszufüllen. Die Angaben auf dem Erfassungsbogen sind auf Verlangen der Stadt Dassow nachzuweisen.

Nicht wahrheitsgemäße Angaben durch den Pachtinteressenten können zum Ausschluss von der Vergabe führen.

#### **6. Besondere Vertragsbedingungen / Hinweise:**

- Das Pachtgebot ist in einem verschlossenen Umschlag am o.g. Abgabeort einzureichen und ausreichend als „Angebot“ bzw. „Pachtgebot“ zu kennzeichnen.
- Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe des Pachtgegenstandes auf Grund dieser Veröffentlichung besteht nicht.
- Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für den Inhalt und die Richtigkeit der Unterlagen wird jedoch jegliche Haftung ausgeschlossen.

Für Rückfragen steht Ihnen das Amt Schönberger Land  
Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung  
- Abt. Liegenschaften –

gerne zur Verfügung.

**Anlage 3 zur Pachtrichtlinie der Stadt Dassow vom \_\_\_\_.**

**- Pachtgebot -**

**Hinweis:**

Das Pachtgebot ist in einem verschlossenen Umschlag an dem in der Pachtausschreibung benannten Abgabeort einzureichen und ausreichend als „Angebot“ bzw. „Pachtgebot“ zu kennzeichnen!

|                                                           |      |           |
|-----------------------------------------------------------|------|-----------|
| <b>Pachtgrundstück</b>                                    |      |           |
| Gemarkung                                                 | Flur | Flurstück |
| Gesamtgröße (ha)                                          |      |           |
| Das Pachtgrundstück soll wie folgt <b>genutzt</b> werden: |      |           |

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| <b>Bieter</b> |                 |
| Name          | Vorname         |
| Firma         | Ansprechpartner |
| Straße        | Hausnummer      |
| PLZ           | Wohnort         |
| Tel. / Fax    | E-Mail          |

**Weitere Angaben zum Bieter** (Bitte Zutreffendes ankreuzen):

- je nach festgelegten Vergabekriterien –, z.B.:

*Haupt-Wohnsitz Gemeinde*

*Haupt-Betriebssitz Gemeinde*

*Haupterwerbslandwirt*

*Nebenerwerbslandwirt*

*Ist Bewerber Vorpächter der Fläche gewesen?*

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Pachtgebot:</b> _____ € / ha / Jahr |
|----------------------------------------|

Mir ist bekannt, dass

- nicht wahrheitsgemäße Angaben zum Ausschluss von der Vergabe führen können



- zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Pachtgebote bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden
- die Angaben auf diesem Erfassungsbogen auf Verlangen der Stadt Dassow nachzuweisen sind.

Weiterhin erkläre ich meine vorbehaltlose Bereitschaft zur Zahlung des geforderten Pachtzinses.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

*Ist das Pachtgebot nicht an dieser Stelle unterschrieben, so wird es von der Vergabe ausgeschlossen!*

# Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen

Entwurf 13.02.2023

Änderungen kursiv und gelb

Bei zwei Wahl-Möglichkeiten Option 1 blau, Option 2 orange

## §1 Anwendungsbereich *[neu]*

(1) Die Bestimmungen in dieser Richtlinie werden für sämtliche Verpachtungen von landwirtschaftlichen Flächen der Stadt Dassow angewendet.

## §2 Pachtzinsermittlung *[stark geändert]*

(1) Die Stadt Dassow verpachtet landwirtschaftlich genutztes Pachtland grundsätzlich zum vollen Wert, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Bei der Verpachtung wird nach Grünland und Ackerland unterschieden. Die Festsetzung des Pachtzinses richtet sich nach dem im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesenen durchschnittlichen Pachtpreis sowie nach den vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte benannten Zahlen, aber mindestens 50 Euro pro Jahr.

(2) Das Amt Schönberger Land erarbeitet dazu jeweils einen Beschlussvorschlag.

(3) Die Bewerber werden aufgefordert für das angebotene Flurstück einen Pachtzins von mindestens dem genannten Sockelbetrag zu bieten. Der Sockelbetrag **Der Pachtzins** wird durch das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt Dassow per Beschluss vor einer Ausschreibung festgelegt.

## §3 Bewerbungsverfahren *[vorher Bietverfahren]*

(1) Die zur Verteilung stehenden Pachtflächen werden durch das Amt Schönberger Land im amtlichen Mitteilungsblatt und auf der Homepage des Amtes Schönberger Land ausgeschrieben. Die Ausschreibung muss mindestens Pachtgegenstand (Lageplan/Übersicht Örtlichkeit, textliche Beschreibung, Eckdaten, grundlegende Informationen), Pachtzeit, Pachtzins, Abgabefrist und Abgabeort, Vergabekriterien, Besondere Bedingungen/Hinweise und Ansprechpartner enthalten.

(2) Die Bewerbung um Pachtland wird nach erfolgter Ausschreibung in textlicher Form bis zum angegebenen Termin auf dem vorgeschriebenen Formular an das Amt Schönberger Land gerichtet.

(3) Zu spät eingereichte oder unvollständig ausgefüllte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

(4) Erfolgt auf die erste Ausschreibung keine Vergabe, wird das Pachtland ein zweites Mal, mit dem Vermerk „2. Ausschreibung“ öffentlich ausgeschrieben.

(5) Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Pachtgegenstandes auf Grund einer erfolgten Veröffentlichung besteht nicht.

#### **§4 Entgegennahme** [neu, teilweise §3,5]

(1) Die Entgegennahme der Pachtanträge erfolgt im Amt Schönberger Land. Die Bewerbungen werden im verschlossenen Umschlag bis zum Ablauf der Frist gesammelt. Anschließend prüft das Amt sie und wertet sie unter Berücksichtigung der Vergabekriterien aus.

(2) Das Verfahren sind in jedem Fall nachvollziehbar zu dokumentieren. Anhand der Dokumentation muss nachgewiesen werden können, dass den Grundsätzen der Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung Rechnung getragen worden ist.

#### **§5 Vergabekriterien** [stark geändert, vorher §4]

Die Vergabe erfolgt anhand eines Punktesystems:

##### **(1) Örtliche Nähe des Pachtbetriebs:**

a.) Hauptbetriebssitz des Bewerbers in der Stadt Dassow - 8 Punkte

b.) Hauptbetriebssitz des Bewerbers in einer an das Stadtgebiet angrenzenden Kommune - 3 Punkte

a.) Hauptbetriebssitz des Bewerbers im Umkreis bis zu 5 km zur angebotenen Pachtfläche (Flurgrenze) - 5 Punkte

b.) Hauptbetriebssitz des Bewerbers im Umkreis von 5-20 km zur angebotenen Pachtfläche (Flurgrenze) - 3 Punkte

##### **(2) Bewirtschaftungskriterien und betriebliche Aspekte**

a.) Wirtschaftsweise nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus – EU-Zertifiziert - 1 Punkt

b.) Tierhaltender Betrieb - 1 Punkt

c.) Regionale Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner durch den Vertrieb hofeigener Produkte (z. B. Hofladen, Kooperation mit ortsansässigen Lebensmittelgeschäften etc.) - 1 Punkt

a.) Bewirtschaftung ausschließlich nach den Regeln des ökologischen Landbaus nach EU-Verordnung 2018/848 - 5 Punkte

b.) Unterschriebene Erklärung, dass der Bewerber die Fläche ökologisch bewirtschaften wird, nämlich durch

- Verzicht auf das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln (2 Pt)

- Verzicht auf das Ausbringen von stickstoffhaltigen synthetischen Düngemitteln sowie organischer Düngung in Form von Gülle, HTK (Hühnertrockenkot) und Reststoffen aus Biogasanlagen. (1 Pt)

- Förderung von Bodenbrütern, z.B. durch Breitsaat (1 Pt)

- bei Grünland: Extensive Bewirtschaftung (2 Pt)

Der Nachweis dazu erfolgt zunächst durch Vorlage einer schriftlichen Verpflichtung der Stadt gegenüber, später durch Übermittlung des entsprechenden bewilligten Förderantrags

c.) Junglandwirte/Existenzgründer (1 Punkt) (max. 5 Jahre nach Betriebsgründung)

##### **(3) Maßnahmen im Sinne des Natur- und Artenschutzes**

a.) Verzicht auf Glyphosat und Pestiziden - 1 Punkt

b.) Agrarumweltmaßnahmen des Landes MV auf mehr als 50% der Gesamtfläche - 1 Punkt

Wir sollten das nicht hier regeln, sondern generell im Pachtvertrag bestimmte Dinge verbieten (Anwendung von Total-Herbiziden, Klärschlammausbringung, usw.) -> XI.

#### **(4) Pachtzinsgebot**

Höchstes Gebot - 1 Punkt

*Pachtpreis wird festgelegt, ist kein Vergabekriterium, daher streichen*

#### **§6 Vergabeentscheidung [neu, aus Lüdersdorf]**

(1) Das Amt Schönberger Land legt Ergebnis der Auswertung der Stadt Dassow in Form einer Beschlussvorlage vor. Über die Vergabe entscheidet letztlich das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt.

(2) Ist auch nach der 2. Ausschreibung kein Gebot abgegeben worden, entscheidet das Gremium nach freiem Ermessen.

#### **§7 - Pachtvertrag [vorher §5]**

(1) Die Höhe des Pachtzinses wird im Pachtvertrag festgeschrieben. Bei Neuverträgen (Pachtverträge, die nach Erlass dieser Richtlinie abgeschlossen werden) ist die Höhe des Pachtzinses für einen Zeitraum von 3 Jahren ab Pachtvertragsabschluss verbindlich. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist eine Anpassung des Pachtzinses alle drei Jahre möglich. Die Festsetzung und Abänderung des Pachtzinses richtet sich nach dem im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesenen durchschnittlichen Pachtpreis sowie nach den vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte benannten Zahlen. Nach Überprüfung und Feststellung einer erforderlichen Pachtzinsanpassung erfolgt diese regelmäßig zum 01.01. des darauffolgenden Jahres - mit Ausnahme von Ackerflächen. Die Pachtzinsanpassung von Ackerpachtflächen erfolgt regelmäßig zum 01.10. des darauffolgenden Jahres. Der Pächter ist rechtzeitig vorher schriftlich zu informieren.

(2) Pachtzinszahlungen sind regelmäßig fällig zum 15. Oktober eines jeden Jahres. Über abweichende Pachtzinszahlungen (z.B. halbjährliche Zahlungsweise, Ratenzahlung) entscheidet der Verpächter im Einzelfall gesondert. Abweichungen sind zwingend im Pachtvertrag festzuschreiben. Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Verzug, wird der Pachtvertrag aufgelöst, wenn die ausstehende Zahlung nicht binnen 30 Tagen gezahlt wird.

(3) Im Falle der zeitgleichen Anpachtung mehrerer Flächen durch ein- und denselben Pächter erfolgt der Abschluss eines Pachtvertrages unter Benennung der einzelnen Flurstücke sowie Erhebung einer Gesamtpacht. Im Falle der vorzeitigen Kündigung einer Pachtfläche bzw. Teilfläche wird zur Klarstellung der Flächenverhältnisse ein Änderungsvertrag geschlossen.

(4) Diese Richtlinie ist Bestandteil des Pachtvertrages.

#### **§8 - Abgaben [vorher §6]**

(1) Die auf dem Pachtland ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) hat grundsätzlich der Pächter zu tragen. Dies gilt ebenso für die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.

(2) Als Eigentümerin der städtischen Grundstücke hat die Stadt Dassow zunächst die Gebühren für die Wasser- und Bodenverbände Stepenitz-Maurine und Wallensteingraben-Küste zu tragen. Die Gebühr wird aufgrund der Inanspruchnahme des Pachtgrundstücks durch den Pächter in Folge auf

diesen umgelegt. Die Umlegung erfolgt ungeachtet der Bestimmungen des Pachtvertrages per gesondertem Veranlagungsbescheid. Die Veranlagung ist abhängig von dem Zeitpunkt der Festsetzung der WBV-Gebühren durch die Finanzabteilung des Amtes Schönberger Land. Eine Umlegung kann aufgrund dessen auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, spätestens jedoch ein Jahr nach der ursprünglichen Festsetzung der WBV-Gebühr.

(3) Bei Beträgen unter 10 Euro pro Jahr kann das Amt Schönberger Land den Pächter aus verwaltungstechnischen Gründen von der WBV-Gebühr befreien.

## **§ 9 - Gebühren [vorher §7]**

Die Bearbeitung sämtlicher Pachtangelegenheiten der Stadt Dassow ist gebührenpflichtig. Die Bearbeitungsgebühren richten sich nach der Verwaltungsgebührensatzung des Amtes Schönberger Land in der jeweils gültigen Fassung. Rechnungslegung erfolgt nach Abschluss des Bearbeitungsverfahrens. Über den Zeitpunkt des Verfahrensabschlusses entscheidet jeweils der / die für die Pachtangelegenheiten zuständige Mitarbeiter / Mitarbeiterin der Amtsverwaltung Schönberger Land.

## **§ 10 - Bewirtschaftungspflichten des Pächters [vorher §8]**

(1) Der Pächter hat das Pachtland während der Pachtdauer ordnungsgemäß und nachhaltig zu bewirtschaften. Der Verpachtung unterliegen auch die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Dauerkulturen, Bäume, Hecken und Sträucher sowie mit dem Eigentum an dem Pachtland verbundene Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes dienen.

(2) Der Pächter hat im Besonderen Sorge dafür zu tragen, dass sich sowohl die Pachtfläche als auch die auf ihr befindlichen Einrichtungen und Anlagen (sowie Bauwerke) ständig in einem ordnungsgemäßen, sauberen und sicheren Zustand befinden, sodass keine Gefahr für Dritte von ihnen ausgeht.

(3) Die laufende Unterhaltung der Pachtsache obliegt dem Pächter und ist auf dessen Kosten durchzuführen. Hierunter fallen im Besonderen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, gewöhnliche Ausbesserungen (insb. der Wege, Gräben, usw.) sowie die unverzügliche Beseitigung von Mängeln oder Schäden, die durch Witterungseinwirkungen, Natur- und sonstige Ereignisse sowie durch Wildschaden eintreten. Stellt der Pächter wesentliche Mängel oder Schäden an der Pachtsache fest, sind diese dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Auf der Pachtfläche vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken müssen unbeschädigt erhalten bleiben, darauf ist besonders bei der Bewirtschaftung des Pachtlandes Rücksicht zu nehmen. Die Pflege der zuvor benannten Grünanlagen wird gesondert im Pachtvertrag geregelt. Jegliche, vom Pächter beabsichtigte Änderungen des Baum- / Strauch- / Heckenbestandes sind dem Verpächter rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Die Durchführung der Änderung(en) darf erst nach Zustimmung des Verpächters erfolgen. Die Kosten hat der Pächter zu tragen.

(5) Das Pachtland ist nach den aktuellen Gewässerschutzvorschriften zu bewirtschaften.

(6) Grundsätzlich im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung verboten sind:

- a.) das Ausbringen von Klärschlamm,
- b.) das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form



von Saat- und Pflanzgut

c.) das Umbrechen von Grünlandflächen, das Verfüllen von Nassstellen sowie die Entfernung von Landschaftselementen

e.) die Entfernung von Bäumen, Feldgehölzen und Hecken

f.) die Ausbringung von Total-Herbiziden

g.) die Lagerung von Silage und Festmist auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Diese Mindestanforderungen sind bei Tierhaltung einzuhalten:

a) maximal so viele Tiere in der Betriebsstätte, wie das Bundesimmissionsschutzgesetz empfiehlt,

b) der Betrieb stellt mindestens 60 % des Futters aus eigener Erzeugung her,

c) der Tierbesatz im Betrieb umfasst nicht mehr als 1,4 GVE/ha LF.

(7) Pächter, die diesen Vorschriften nicht nachkommen, werden schriftlich ermahnt und haften für einen Schaden bei der Neuverpachtung. Des Weiteren gilt ein Sonderkündigungsrecht gemäß §15.

(8) Der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Stadt Dassow bedarf:

a) die freiwillige Teilnahme an Bewirtschaftungseinschränkungen, die über die Pachtdauer hinaus Einfluss auf die Pachtsache haben, wie Extensivierungsprogramme, Flächenstilllegungsprogramme, Ackerschonstreifen oder Ähnliches.

#### **§ 11 - Gräben / Drainagen** [vorher §9]

(1) Die vorhandenen sowie die während der Pachtzeit angelegten Durchlässe und Drainagen sind vom Pächter zu unterhalten und zu reinigen. Eine Verrohrung der Gräben darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Rücksprache mit der Stadt Dassow erfolgen und ist ggfs. nach Ablauf der Pachtzeit auf eigene Kosten des Pächters zu entfernen.

(2) Die Kosten für die Beseitigung von Schäden an Drainageleitungen (z.B. durch Rapswurzeln oder unsachgemäße Bestellung) sind vom Pächter zu tragen.

(3) Entstandener Grabenaushub ist aufzunehmen oder durch den Pächter selbst oder einer von ihm beauftragten Person auf eigene Kosten abzufahren.

#### **§12 - Betriebsnachfolge/Betriebsübernahme** [vorher §10]

Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf den Betriebsnachfolger über. Der neue Besitzer hat gegenüber dem Verpächter bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme zu erklären, dass er die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernimmt. Die Nachfolge / Übernahme ist durch Vorlage entsprechender Unterlagen nachzuweisen. Der Verpächter kann dann innerhalb von drei Monaten ab Empfang der Erklärung den Übernehmer als neuen Pächter ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit dem Übernehmer verlangen.

#### **§ 13 - Unterverpachtung / Flächentausch** [vorher §11]

(1) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung des Pachtgrundstücks anderen zu überlassen, insbesondere Grundstücksflächen unter zu verpachten oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. Dies gilt auch für eine

teilweise bzw. vorübergehende Überlassung. Ebenso ist ein Flächentausch (Pflugtausch) nicht ohne Zustimmung des Verpächters gestattet.

(2) Im Falle der Zuwiderhandlung ist der Verpächter zur sofortigen fristlosen Kündigung der Pachtfläche berechtigt.

(3) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm der Verpächter die Nutzung erlaubt hat.

#### **§ 14 - Ausgleichsflächen, Gewässerflächen** [vorher §12 und §13]

(1) Die Verpachtung einer Fläche, die gemäß Bauleitplan als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, ist grundsätzlich möglich. Bei der Verpachtung sind die Bestimmungen des jeweiligen Bauleitplanes zwingend zu beachten. Der Pächter ist auf die damit verbundenen Auflagen explizit im Pachtvertrag hinzuweisen.

(2) Eine Verpachtung von Flächen, auf denen Gewässer verlaufen, die der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterliegen, ist grundsätzlich möglich. Die Verpachtung erfolgt in Absprache mit dem jeweils zuständigen Wasser- und Bodenverband unter Beachtung der spezifischen vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten. Der Pächter ist explizit auf mögliche Besonderheiten bei der Pachtung hinzuweisen.

#### **§ 15 - Pachtdauer und Kündigungsfristen** [vorher §14]

(1) Pachtdauer und Kündigungsfristen werden - je nach katastermäßiger Einstufung der Pachtflächen - wie folgt gestaffelt:

Ackerland: befristet; 6 Jahre - Pachtvertrag endet mit Ablauf des Pachtzeitraumes, keine automatische Verlängerung

Grünland: 1 Jahr; Kündigungsfrist 3 Monate zum Jahresende; mit stillschweigender Verlängerung  
Die Stadt Dassow behält sich vor, im Einzelfall ggfs. abweichende Festlegungen zu treffen.

(2) Im Falle der Verpachtung von Ackerland beginnt das Pachtjahr am 01.10. und endet am 30.09. eines jeden Jahres. Im Falle sonstiger Verpachtungen entspricht das Pachtjahr dem Kalenderjahr.

(3) Kündigungen nach Abs. 1 haben in jedem Fall textlich unter Angabe der Kündigungsgründe zu erfolgen.

(4) Das Amt Schönberger Land veranlasst rechtzeitig vor Ablauf eine neue Ausschreibung auf Basis dieser Richtlinien.

#### **§ 16 - Außerordentliche Kündigung** [vorher §15]

(1) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist fristlos oder spätestens zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen. Dies gilt gleichermaßen für einen Verstoß gegen die Bestimmungen dieser Pachtrichtlinie.

(2) Kündigt der Verpächter aufgrund Verzuges der Pachtzinszahlung, - bei jährlicher Pachtzinszahlung, wenn er mit der Zahlung eines erheblichen Teils des Pachtpreises länger als zwei

Monate im Verzug ist, - bei Ratenzahlung, wenn er mit der Zahlung des Pachtpreises in Höhe eines Betrages, der ein Viertel des Jahrespachtpreises übersteigt, länger als zwei Monate in Verzug ist, so wird die Kündigung unwirksam, wenn der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt.

(3) Stirbt der Alleinpächter, so sind im Falle der Ackerpachten sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Abweichend hiervon beträgt die Kündigungsfrist bei den sonstigen Pachten drei Monate ab dem Tag des Todes.

(4) Darüber hinaus steht dem Verpächter bei Vorliegen auch nur einer der nachbenannten Kündigungsgründe das Recht zu, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen. Die vorzeitige Kündigung ist nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig, sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Das Recht zur vorzeitigen Kündigung steht dem Verpächter in folgenden Fällen zu:

a) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes werden vom Verpächter für die Durchführung von Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft rechtlich gesichert durch die Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Baulasten; der Kündigungsgrund entsteht mit Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch bzw. Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis;

b) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes liegen im Gebiet eines Bebauungsplans; der Kündigungsgrund entsteht mit Inkrafttreten des betreffenden Bebauungsplans;

c) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes werden verkauft oder getauscht; der Kündigungsgrund entsteht mit Beurkundung des Kauf- / Tauschvertrages über die Fläche/n.

Soweit die vorgenannten Kündigungsgründe nur einzelne Flächen des Pachtgegenstandes betreffen und diese Flächen ohne wesentliche Nachteile für den Pächter aus dem Gesamtpachtverhältnis herausgelöst werden können, erhält der Pächter das Recht, die Fortsetzung des Gesamtpachtverhältnisses ohne die von den Kündigungsgründen betroffenen Flächen zu verlangen. Das Verlangen ist schriftlich binnen einer Frist von zwei Monaten ab Zugang der Kündigung zu stellen.

(5) Die außerordentliche Kündigung hat in jedem Fall textlich unter Angabe der Kündigungsgründe zu erfolgen.

#### **§ 17 - Unberechtigte Nutzung von Flächen** [vorher §16]

(1) Stellt der Verpächter nachweislich fest, dass im Eigentum der Stadt Dassow stehende Flächen unberechtigt durch Dritte genutzt werden (insb. Nutzung ohne bestehenden Nutzungsvertrag), so hat die Stadt Dassow über die weitere Verfahrensweise zu entscheiden. Der unberechtigte Nutzer ist in jedem Fall vorher zu hören.

(2) Im Falle der unberechtigten Nutzung von Ackerflächen wird rückwirkend ein Pachtzins für einen Zeitraum von drei Jahren veranlagt. Der Beginn der rückwirkenden Veranlagung entspricht dem Datum der Feststellung der unberechtigten Nutzung. Die Höhe des Pachtzinses richtet sich nach



den Werten des Grundstücksmarktberichtes zum Zeitpunkt der Feststellung der unberechtigten Nutzung.

**§ 18 - Besonderheiten bei der Vertragsaufbereitung** [vorher §17]

Gemäß § 2 des Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) hat der Verpächter den Abschluss eines Landpachtvertrages sowie Vertragsänderungen binnen eines Monats nach Vereinbarung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zur Anzeige ist danach aber auch der Pächter berechtigt. Im Falle des Abschlusses eines Landpachtvertrages durch die Stadt Dassow nimmt diese die Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde wahr.

**§ 19 - Inkrafttreten** [vorher §18]

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom \_\_\_\_\_ und Unterzeichnung durch die Bürgermeisterin in Kraft.

# Beschlussauszug

## aus der

### Sitzung des Ausschusses für Mobilität, Ordnung, Klimaschutz und Wirtschaft der Stadt Dassow

vom 21.02.2023

---

#### **Top 5.7 Vergabe: Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen**

Zur vorliegenden Beschlussvorlage verweist Herr Fenner auf den nachträglich übersandten Entwurf der Richtlinie vom 13.02.2023, der inhaltlich angepasst und neu aufgebaut wurde. Weiterhin enthält der Entwurf die mitgeteilten Vorschläge der Fraktionen CDU und SPD/Grüne über die nun zu beraten ist.

Der vorliegende neue Entwurf wird im Einzelnen diskutiert und dann auch getrennt abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Folgende Empfehlungen zur Pachtrichtlinie (Entwurf vom 13.02.2023) werden vom MOKWI-Ausschuss gegeben:

|       |                                                                                               |                                                                                                                                                             |                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1)    | § 2 Abs. 3                                                                                    | Der Pachtzins wird durch das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt Dassow per Beschluss vor einer Ausschreibung festgelegt.                       | 4 Ja-Stimmen,<br>1 Enthaltung   |
| 2)    | § 5 (Vergabekriterien)<br>– über die zu vergebenen Punkte wird separat beraten und abgestimmt |                                                                                                                                                             |                                 |
| 2.1 ) | § 5 Abs. 1 (Örtliche Nähe des Pachtbetriebs)                                                  | - Hauptbetriebssitz des Bewerbers in der Stadt Dassow bzw. angrenzenden Kommune<br>- Hauptbetriebssitz des Bewerbers im Umkreis zur angebotenen Pachtfläche | 4 Stimmen<br><br>1 Stimme       |
| 2.2 ) | § 5 Abs. 2 (Bewirtschaftungskriterien und betriebliche Aspekte)                               |                                                                                                                                                             |                                 |
|       | Buchst. a)                                                                                    | inhaltlich gleich, unterschiedliche Formulierung                                                                                                            | 5 Ja-Stimmen                    |
|       | Buchst. b)                                                                                    | Tierhaltender Betrieb                                                                                                                                       | 4 Nein-Stimmen,<br>1 Enthaltung |
|       | Buchst. c)                                                                                    | Regionale Versorgung der Einwohner                                                                                                                          | 4 Ja-Stimmen,<br>1 Enthaltung   |
|       | Buchst. b)                                                                                    | Verzicht auf das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln                                                                                | 4 Ja-Stimmen,<br>1 Enthaltung   |
|       | Buchst. b)                                                                                    | Verzicht auf das Ausbringen von stickstoffhaltigen synthetischen Düngemitteln sowie organischer                                                             | 3 Ja-Stimmen,<br>2 Nein-Stimmen |

|       |                                                              |                                                                                                                                                                          |                                |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|       |                                                              | Düngung in Form von Gülle, HTK und Reststoffen aus Biogasanlagen                                                                                                         |                                |
|       | Buchst. b)                                                   | Förderung von Bodenbrütern, z.B. durch Breitsaat                                                                                                                         | 4 Ja-Stimmen,<br>1 Enthaltung  |
|       | Buchst. b)                                                   | Bei Grünland: Extensive Bewirtschaftung                                                                                                                                  | 5 Ja-Stimmen                   |
|       | Buchst. c)                                                   | Junglandwirte/Existenzgründer                                                                                                                                            | 4 Ja-Stimmen,<br>1 Nein-Stimme |
| 2.3 ) | § 5 Abs. 3 (Maßnahmen im Sinne des Natur- und Artenschutzes) | Keine Regelung in Vergabekriterien                                                                                                                                       | 5 Stimmen                      |
| 2.4 ) | § 5 Abs. 4 (Pachtzinsgebot)                                  | Entfällt, Empfehlung zu Nr. 1)                                                                                                                                           |                                |
| 2.5 ) | § 7 Abs. 2 Satz 2 (Pachtvertrag)                             | Ist der Pächter während der Pachtzeit mit einer Zinszahlung im Verzug, wird der Pachtvertrag aufgelöst, wenn die ausstehende Zahlung nicht binnen 30 Tagen gezahlt wird. | 5 Ja-Stimmen                   |
| 2.6 ) | § 10 Abs. 6 (Bewirtschaftungspflichten des Pächters)         | ....<br>Einzuhaltende Mindestanforderungen bei der Tierhaltung -> a) bleibt, b)+c) entfallen                                                                             | 5 Ja-Stimmen                   |
| 2.7 ) | § 15 Abs. 1 (Pachtdauer und Kündigungsfristen)               | Staffelung für Ackerflächen 6 - 10 Jahre (Entscheidung des Pächters)                                                                                                     | 5 Ja-Stimmen                   |

Folgende Empfehlungen zu den Vergabekriterien (Punktesystem) werden vom MOKWI-Ausschuss gegeben:

|       |                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                        |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 3.1 ) | § 5 Abs. 1 (Örtliche Nähe des Pachtbetriebs)                    | - Hauptbetriebssitz des Bewerbers in der Stadt Dassow (6 Punkte)<br>- Hauptbetriebssitz des Bewerbers in einer an das Stadtgebiet angrenzenden Kommune (3 Punkte) | 5 Ja-Stimmen                           |
| 3.2 ) | § 5 Abs. 2 (Bewirtschaftungskriterien und betriebliche Aspekte) |                                                                                                                                                                   |                                        |
|       | Buchst. a)                                                      | „ökologischer Landbau“<br>1 Punkt<br>3 Punkte<br>5 Punkte                                                                                                         | Keine Stimme<br>3 Stimmen<br>2 Stimmen |
|       | Buchst. c)                                                      | Regionale Versorgung der Einwohner<br>2 Punkte                                                                                                                    | 5 Ja-Stimmen                           |
|       | Buchst. b)                                                      | Verzicht auf das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln (1 Punkt)                                                                            | 5 Ja-Stimmen                           |
|       |                                                                 | Verzicht auf das Ausbringen von stickstoffhaltigen synthetischen Düngemitteln sowie organischer                                                                   |                                        |

|  |            |                                                                            |              |
|--|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  |            | Düngung in Form von Gülle, HTK und Reststoffen aus Biogasanlagen (1 Punkt) |              |
|  |            | Förderung von Bodenbrütern, z.B. durch Breitsaat (1 Punkt)                 |              |
|  |            | Bei Grünland: Extensive Bewirtschaftung (1 Punkt)                          |              |
|  | Buchst. c) | Junglandwirte/Existenzgründer<br>3 Punkte                                  | 5 Ja-Stimmen |

#### **Abstimmungsergebnis:**

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 0          | 0            | 0             |

Die vorstehend beschlossenen Empfehlungen werden in den Entwurf eingearbeitet (Anlage Niederschrift) und in Form einer neuen Vorlage zur weiteren Beratung und Entscheidung vorgelegt.