



## Richtlinie der Stadt Dassow über die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen

### § 1 Anwendungsbereich

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

### § 2 Pachtzinsermittlung

- (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 Grundstücksmarktbericht für den Landkreis NWM ausgewiesenen durchschnittlichen Pachtzins, aber mindestens 50 Euro pro Jahr.
- (2) Das Amt Schönberger Land erarbeitet dazu jeweils einen Beschlussvorschlag.
- (3) Der Pachtzins wird durch das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt Dassow per Beschluss vor einer Ausschreibung festgelegt.

### § 3 Bewerbungsverfahren

- (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/innen 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

- (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 ist 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

Die Vergabe erfolgt anhand des nachfolgenden Punktesystems, diejenige/derjenige Bewerber/in mit den meisten Punkten erhält den Zuschlag:

- (1) Örtliche Nähe des Pachtbetriebs:
- a.) Hauptbetriebssitz der Bewerberin/des Bewerbers in der Stadt Dassow – **6 Punkte**
  - b.) Hauptbetriebssitz der Bewerberin/des Bewerbers in einer an das Stadtgebiet angrenzenden Kommune – **3 Punkte**
- (2) Bewirtschaftungskriterien und betriebliche Aspekte
- a.) Wirtschaftsweise nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus – EU-zertifiziert – **3 Punkte**  
Oder alternativ eine unterschriebene Erklärung, dass der/die Bewerber/in die Fläche ökologisch bewirtschaften wird, nämlich durch
    - Verzicht auf das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln – **1 Punkt**
    - Verzicht auf das Ausbringen von stickstoffhaltigen synthetischen Düngemitteln, HTK (Hühnertrockenkot) und Reststoffen aus Biogasanlagen – **1 Punkt**
    - Förderung von Bodenbrütern, z.B. durch Breitsaat – **1 Punkt**
    - bei Grünland: Extensive Bewirtschaftung – **1 Punkt**Der Nachweis dazu erfolgt zunächst durch Vorlage einer schriftlichen Verpflichtung der Stadt gegenüber, später durch Übermittlung des entsprechenden bewilligten Förderantrags.
  - b.) Regionale Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner durch den Vertrieb hofeigener Produkte (z. B. Hofladen, Kooperation mit ortsansässigen Lebensmittelgeschäften etc.) – **1 Punkt**
  - c.) Junglandwirt\*innen/Existenzgründer\*innen (max. 5 Jahre nach Betriebsgründung unabhängig vom Alter des/der Antragsteller\*in) – **3 Punkte**
  - d.) Tierhaltung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus – EU-zertifiziert – **1 Punkt**

## § 6 Vergabeentscheidung

- (1) Das Amt Schönberger Land legt das Ergebnis der Auswertung der Stadt Dassow in Form einer Beschlussvorlage vor. Über die Vergabe entscheidet letztlich das gemäß Hauptsatzung zuständige Gremium der Stadt.
- (2) Bei Punktgleichheit nach § 5 wird den Höchstplatzierten Bewerbern die Gelegenheit gegeben, ein Angebot über dem festgelegten Pachtzins nachzureichen. Das höchste Angebot erhält den Zuschlag.
- (3) Ist auch nach der 2. Ausschreibung keine Bewerbung abgegeben worden, entscheidet das Gremium nach freiem Ermessen.

## **§ 7 - Pachtvertrag**

- (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 Grundstücksmarktbericht für den Landkreis NWM 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. Die Pächterin/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 die Verpächterin im Einzelfall gesondert. Abweichungen sind zwingend im Pachtvertrag festzuschreiben. Ist die Pächterin/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/dieselbe Pächter/in 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**

- (1) Die auf dem Pachtland ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) hat grundsätzlich die/der Pächter/in 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 die Pächterin/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 die Pächterin/den Pächter aus verwaltungstechnischen Gründen von der WBV-Gebühr befreien.

## **§ 9 - 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.

## **§ 10 - Bewirtschaftungspflichten der Pächterin/des Pächters**

- (1) Die Pächterin/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) Die Pächterin/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 der Pächterin/dem Pächter und ist auf deren/dessen Kosten durchzuführen. Hierunter fallen im Besonderen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, gewöhnliche Ausbesserungen (insb. der Wege, Gräben, sofern nicht im Zuständigkeitsbereich des WBV, usw.) sowie die unverzügliche Beseitigung von Mängeln oder Schäden, die durch Witterungseinwirkungen, Natur- und sonstige Ereignisse sowie durch Wildschaden eintreten. Stellt die Pächterin/der Pächter wesentliche Mängel oder Schäden an der Pachtsache fest, sind diese der Verpächterin 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/ von der Pächterin beabsichtigte Änderungen des Baum- / Strauch- / Heckenbestandes sind der Verpächterin rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Die Durchführung der Änderung(en) darf erst nach Zustimmung der Verpächterin erfolgen. Die Kosten hat die Pächterin/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.) die Entfernung von Bäumen, Feldgehölzen und Hecken
  - c.) die Ausbringung von Total-Herbiziden
  - d.) die dauerhafte Lagerung von Silage und Festmist auf landwirtschaftlichen Nutzflächen
- (7) Pächter/innen, 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**

- (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 der Pächterin/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.

## **§ 12 – Betriebsnachfolge / Betriebsübernahme**

Bei einer Betriebsnachfolge oder Betriebsübergabe geht der Pachtvertrag auf die/den Betriebsnachfolger/in über. Neue Besitzer/innen haben der Verpächterin bis drei Monate vor dem Zeitpunkt der Betriebsnachfolge/Betriebsübernahme zu erklären, dass sie die Bedingungen des bestehenden Pachtvertrages übernehmen. Die Nachfolge / Übernahme ist durch Vorlage entsprechender Unterlagen nachzuweisen. Die Verpächterin kann dann innerhalb von drei Monaten ab Empfang der Erklärung den/die Übernehmer/in als neuen Pächter/in ablehnen oder den Abschluss eines neuen Pachtvertrages verlangen.

## **§ 13 - Unterverpachtung / Flächentausch**

- (1) Der/die Pächter/in ist ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der Verpächterin 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 der Verpächterin gestattet.
- (2) Im Falle der Zuwiderhandlung ist die Verpächterin zur sofortigen fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt.
- (3) Überlässt die Pächterin/der Pächter die Nutzung einer anderen Person, so hat sie/er ein der anderen Person bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Verpächterin die Nutzung erlaubt hat.

## **§ 14 - Ausgleichsflächen, Gewässerflächen**

- (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. Die Pächterin/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. Die Pächterin/der Pächter ist explizit auf mögliche Besonderheiten bei der Pachtung hinzuweisen.

## **§ 15 - Pachtdauer und Kündigungsfristen**

- (1) Pachtdauer und Kündigungsfristen werden - je nach katastermäßiger Einstufung der Pachtflächen - wie folgt gestaffelt:
  - Ackerland: befristet; 6-10 Jahre (gemäß Angebot der Pächterin/des Pächters) -  
Pachtvertrag endet mit Ablauf des Pachtzeitraumes, keine automatische Verlängerung
  - Grünland: 1-10 Jahre (gemäß Angebot der Pächterin/des Pächters); Kündigungsfrist  
6 Monate zum Vertragsende;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**

- (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 die Verpächterin aufgrund Verzuges der Pachtzinszahlung,
  - bei jährlicher Pachtzinszahlung, wenn sie/er mit der Zahlung eines erheblichen Teils des Pachtpreises länger als zwei Monate im Verzug ist,
  - bei Ratenzahlung, wenn sie/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 die Pächterin/der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt.
- (3) Stirbt die/der Alleinpächter/in, so sind im Falle der Ackerpachten sowohl die Erben als auch die Verpächterin 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 der Verpächterin bei Vorliegen auch nur einer der nachbenannten Kündigungsgründe das Recht zu, das Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen. Die vorzeitige Kündigung ist nur für das Ende 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 der Verpächterin in folgenden Fällen zu:
  - a.) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes werden von der Verpächterin 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 bei Beschluss durch die Stadt Dassow;
  - b.) Flächen (auch Teilflächen) des Pachtgegenstandes liegen im Gebiet eines Bebauungsplans; der Kündigungsgrund entsteht mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses 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 die Pächterin/den Pächter aus dem Gesamtpachtverhältnis herausgelöst werden können, erhält sie/er 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.

- d.) Infrastrukturmaßnahmen – Kündigungsgrund mit verbindlichem Beschluss zur Planung

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

### **§ 17 - Unberechtigte Nutzung von Flächen**

- (1) Stellt die Verpächterin 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/die unberechtigte Nutzer/in 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**

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**

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom 14.03.2023 und Unterzeichnung durch die Bürgermeisterin in Kraft.

Dassow, 15.03.2023

gez. A. Pahl  
Bürgermeisterin

Im Internet unter [www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen](http://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen) mit Ablauf des 09.06.2023 bekannt gemacht.