

Richtlinien für die Verpachtung von Acker- und Grünlandflächen
der Stadt Nieheim ab dem 01.11.2022

Präambel

Die Landwirtschaft stellt einen wichtigen kulturellen und wirtschaftlichen Kernpunkt unserer Gemeinde dar. Daher ist zu gewährleisten, dass die örtlichen Flächen durch heimische Landwirte/Betriebe bewirtschaftet werden und alle ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern dieselben Zugangsvoraussetzungen zur Pacht einer städtischen Fläche haben.

Bei der Neuverpachtung von städtischen Acker- und Grünlandflächen ab dem 01.11.2022 ist in allen Stadtgebieten der Stadt Nieheim einheitlich nach folgenden Richtlinien zu verfahren:

1. Allgemeines

Die Verpachtung von städt. Acker-/Grünlandflächen erfolgt durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt, Aushang in den Bekanntmachungskästen, sowie im Internet.
Die Gebote für die ausgeschriebene Pachtfläche sind schriftlich bei der Stadt Nieheim – Finanzabteilung – in einem verschlossenen Umschlag einzureichen.
Die Obergrenze für die Anpachtung städtischer Flächen wird innerhalb der laufenden Pachtzeit auf maximal 10 ha begrenzt.

2. Pachtzeit

Die Neuverpachtung städtischer Acker- und Grünlandflächen erfolgt zum 01.11.2022 für die Dauer von 12 Jahren. Das Pachtjahr läuft jeweils vom 1. November bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres.

3. Pächterkreis

Die städtischen Acker- und Grünlandflächen werden allen Interessierten mit Wohn-/ Betriebssitz in Nieheim und den bisherigen Pächtern gegen Höchstgebot und unter den nachfolgend genannten Kriterien angeboten.

Gibt der bisherige Pächter ein Angebot ab, welches bis zu 33% unter dem abgegebenen Höchstgebot liegt, so erhält er die Chance die Fläche zu diesem Höchstgebot des Mitbewerbers zu pachten.

4. Pachtentgelt

Die städtischen Acker- und Grünlandflächen werden gegen Höchstgebot verpachtet.

Zur Wahrung der fiskalischen Interessen der Stadt und Sicherung marktgerechter Pachtpreise erfolgt grundsätzlich eine Verpachtung mind. zum Richtpreis von

150€/ha für Grünland und 400 €/ha für Ackerland.

Dabei gilt ein genereller Mindestpachtpreis pro Pachtvertrag in Höhe von 30,00 € pro Pachtjahr.

Treten während der Vertragslaufzeit Umstände ein, die eine wesentliche Änderung der Agrarförderung bezüglich der Pachtsache bedeuten, insbesondere ein ersatzloser Wegfall des Prämiensystems oder eine Änderung der Höhe der aktuellen Basisprämie (Prämienjahr 2023 in NRW ca. 156,00 €) um mindestens 20 %, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung der Pacht zu verlangen.

Der Anspruch auf Änderung der Pacht wird durch schriftliches Verlangen eines Vertragsteils gegenüber dem anderen geltend gemacht. Der Anspruch wird fällig mit Beginn des Abrechnungszeitraumes, der demjenigen nachfolgt, in dem das schriftliche Änderungsverlangen dem anderen Vertragsteil zugegangen ist.

Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 4 Wochen gerechnet ab dem Zeitpunkt des Anpassungsverlangens auf eine neue Pachthöhe, so haben sie einen Güteversuch zu unternehmen bei dem Geschäftsführer der zuständigen Kreisstelle der Landwirtschaftskammer, in deren Bezirk das Pachtgrundstück belegen ist. Die Kosten fallen den Parteien je zur Hälfte an. Scheitert dieser Güteversuch, so entscheidet das Gutachten eines von dem Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, in deren Bezirk das Pachtgrundstück belegen ist, bestimmten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Dieses Gutachten ist für beide Parteien verbindlich, die Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. Härtefallregelung

Führt die Neuverpachtung des Gemeindelandes zu einer Existenzgefährdung (Härtefall), ist eine Abweichung von der vorstehenden Regelung möglich. Härtefälle prüft eine Kommission, bestehend aus dem Bürgermeister, dem/der jeweiligen Vorsitzenden des Ortsausschusses bzw. Ortsvorsteher/-in und einem – soweit möglich - berufsständischen Ratsmitglied, über deren Prüfungsergebnis der Haupt- und Finanzausschuss entscheidet.

6. Flächen, die während der Pachtzeit zurückgegeben werden

Nutzflächen, die während der laufenden Pachtzeit zurückgegeben werden, sind für die Restpachtzeit gegen Höchstgebot zu verpachten. Die Verpachtung erfolgt durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Nieheim und Aushang im Bekanntmachungskasten der jeweiligen Ortschaft. Die Gebote für die ausgeschriebene Pachtfläche sind schriftlich bei der Stadt Nieheim einzureichen.

Die Pachtzeit beginnt am 01.11. eines Jahres. Ist die Pachtfläche bereits vorher abgeerntet, so kann diese vom Neupächter in Absprache mit dem Altpächter vorzeitig bewirtschaftet werden.

7. Betriebsübergang

Bei Verpachtung im Wege des Betriebsüberganges tritt der Rechtsnachfolger in den zwischen der Stadt Nieheim und dem Pächter bestehenden Vertrag ein. Der Betriebsübergang ist durch Vorlage entsprechender Unterlagen (z. B. Hofübergabevertrag, Vertrag über die Eiserne Verpachtung, Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke, Vertrag zur vorweggenommenen Erbfolge) nachzuweisen.

Der Rechtsnachfolger muss seinen Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Nieheim haben und die Flächen selbst bewirtschaften. Verlegt dieser seinen Hauptwohnsitz außerhalb des Stadtgebiets Nieheim, so ist der Verpächter berechtigt, sämtliche Flächen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres (31.10.) zu kündigen. Die Entscheidung, ob von diesem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht wird, bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Vor der Entscheidung sind der Bezirksausschuss bzw. der Ortsvorsteher mit Beirat zu hören.

8. Klärschlamm

Soweit Ackerland Gegenstand des Pachtvertrages ist, ist der Pächter verpflichtet, Klärschlamm aus den städtischen Klärwerken nach Maßgabe der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen aufzunehmen.

Die Klärschlammabnahmepflicht entfällt, wenn der Pächter nachweist, dass er im Rahmen eines Vertragsanbaus (bspw. Zuckerrübenanbau) gehindert ist, Klärschlamm auf seinen Bewirtschaftungsflächen aufzubringen.

Die Aufnahme von Bioabfällen und Klärschlämme von anderen Anbietern bedürfen der Zustimmung der Stadt Nieheim. Ein lückenloser Nachweis über die Herkunft der Stoffe ist vorzulegen.

Zur Vermeidung von Bodenüberdüngungen ist der Pächter gehalten, nur Wirtschaftsdünger ausschließlich nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die Pachtflächen aufzubringen. Die Stadt Nieheim ist berechtigt, entsprechende Bodenproben zu entnehmen und auswerten zu lassen, wenn der Verdacht besteht, dass die Vorschriften gemäß Düngeverordnung nicht eingehalten werden.

Bei Biobetrieben kann am Ende der Pachtzeit bzw. bei vorzeitiger Rückgabe von gepachteten Flächen eine Bodenprobe Klarheit darüber bringen, ob alle Nährstoffe im Boden noch vorhanden sind.

9. Gräben/Drainagen

Die vorhandenen und die während der Pachtzeit angelegten Durchlässe und Drainagen sind zu unterhalten und zu reinigen. Eine Verrohrung der Gräben darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Rücksprache mit der Stadt Nieheim erfolgen und ist ggfls. nach Ablauf der Pachtzeit auf eigene Kosten zu entfernen. Die Kosten für die Beseitigung von Schäden an Drainageleitungen (z. Bsp. durch Rapswurzeln oder unsachgemäße Bestellung) sind vom Pächter zu tragen.

Bei Grabenaushub sind vorhandene Drainagen und evtl. Froschkappen anzuzeichnen. Der Grabenaushub ist aufzunehmen oder durch den Pächter selbst oder einer von ihm beauftragten Person auf eigene Kosten abzufahren.

10. Flächentausch / Unterverpachtung

Der Pächter ist ohne 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. Ebenso ist ein Flächentausch (Pflugtausch) nicht ohne Zustimmung des Verpächters gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung ist der Verpächter zur sofortigen fristlosen Kündigung der Pachtfläche berechtigt.

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 Überlassung erlaubt hat.

11. Kündigung

Sollte der Pächter gegen die Verpachtungsrichtlinien verstoßen, ist die Stadt Nieheim berechtigt, sämtliche Pachtflächen ohne Einhaltung der Kündigungsfristen fristlos zu kündigen.

12. Die Verpachtungsrichtlinien gelten als Bestandteil des Pachtvertrages.