

Richtlinie für das Pachtvergabeverfahren (PVV) zur Verpachtung kommunaler landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücksflächen der Gemeinde Kindelbrück (Verpächter)

(1) die Leitlinien für die Beschlussfassung durch den Landgemeinderat

und

(2) die Leitlinien für die Verwaltung bei der Durchführung des Verfahrens zur Ermittlung des jeweiligen Pächters

Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2020

Beschluss-Nr.: 65-7-20-213

A. Die Beschreibung des Pachtgegenstandes

Die Gemeinde ist Eigentümerin von Grundstücken, die landwirtschaftlich, für den Getreide-, Obst- und Gemüseanbau, zur Nutzung als Kleingärten oder als sonstige (Teil-) Flächen von Dritten genutzt werden oder genutzt werden können.

Die Grundstücke sind derzeit verpachtet bzw. sollen nach Maßgabe dieser Richtlinie und der eventuell zuvor erfolgten Kündigung der Pachtverträge erneut verpachtet bzw. angepasst werden.

Die Verpachtung dieser Grundstücke soll - für die Zukunft - auf der Grundlage eines einheitlichen und nachvollziehbaren Maßstabes und nach der Durchführung eines transparenten Verfahrens zur Vergabe dieser Flächen erfolgen.

B. Die Beschreibung des Verfahrens

1. Allgemeines

Nach § 66 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) ist auch das Grundvermögen der Gemeinde, als sogenannte Vermögensgegenstände, pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten. Als solche ist dieses auch entsprechend nachzuweisen.

Im Übrigen gilt § 67 Abs. 2 ThürKO und im Besonderen hinsichtlich der Ausgestaltung der abzuschließenden Pachtverträge, findet das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) Anwendung.

Für Pachtverträge über Grundstücke der Gemeinde sollen daher die - nachfolgend - beschriebenen Grundsätze Anwendung finden:

1. Alle Pachtverträge über landwirtschaftlich nutzbare kommunale Grundstücksflächen werden regelmäßig für fünfzehn Jahre geschlossen. Alle fünf Jahre hat eine Pachtpreisanpassung um 5% auf die zu diesem Zeitpunkt aktuelle Gesamtpacht zu erfolgen. Wird die Anpassung nicht angenommen, wird der Pachtvertrag vom Verpächter gekündigt und im weiteren beschriebenen Verfahren ausgeschrieben.
2. Ausnahmen nach Ziffer 1. müssen in ihrer vertraglichen Ausgestaltung dann auch eine Pachtpreisanpassungsklausel enthalten.
3. Die Pächter der Grundstücke sind in einem Auswahlverfahren anhand vorgegebener Kriterien zu ermitteln. Die Kriterien für diese Auswahl sind Gegenstand und Inhalt einer - insoweit selbständigen - Anlage (Pächter-Punkte-System) zu diesen Leitlinien.
4. An dem Auswahlverfahren nehmen nur Pachtbewerber teil, die sich nach öffentlicher Bekanntmachung (Aufforderung) und innerhalb einer dafür gesetzten Frist, mit der Abgabe eines Angebotes an dem Auswahlverfahren beteiligen wollen.
5. Das Angebot muss die folgenden notwendigen Inhalte (Angaben und Erklärungen) haben:
 - Der Name des Pächters und des gesetzlichen Vertreters
 - die Angabe des Loses,
 - des dafür angebotenen Pachtpreises (€/Los),
 - verbunden mit der Angabe des Pachtpreises, die Erfüllung der „Mindesthöhe des Pachtpreises“ für das gegenständliche (beworbene) Los,
 - Nachweise zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nach Punkt 3.2,
 - bei einer möglichen Existenzgefährdung infolge Flächenentzugs nach Punkt 3.3 sind die entsprechenden Unterlagen bereits bei der Angebotsabgabe mit einzureichen.

Die Pächterauswahl erfolgt auf der Grundlage vorgegebener Kriterien, die es im Rahmen eines Punktesystems nach pflichtgemäßem Ermessen zu bewerten gilt. Alle eingegangenen Pachtbewerbungen sind mit Hilfe des Pächter-Punkte-Systems zu bewerten. Dabei gilt es, mehrere Kriterien zu bewerten, die in der betreffenden Anlage näher beschrieben sind. Für jedes Kriterium kann eine unterschiedliche Zahl von Punkten vergeben werden. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt 12. Es soll der Bewerber mit den meisten Punkten Pächter werden. Haben mehrere Bewerber eine gleiche Anzahl von Punkten nach dem Pächter-Punkte-System erreicht, erfolgt die weitere Auswahl nach Punkt 3.3 (Vergabe der Lose bei gleicher Punktzahl nach dem Pächter-Punkte-System)

Die Zuständigkeit für die Vergabe des Pachtvertrages richtet sich nach der Geschäftsordnung der Gemeinde. Zuständig für die Durchführung des Verfahrens und der Vorbereitung der Entscheidung ist die Verwaltung.

Das Pachtvergabeverfahren (PVV) ist kein öffentliches Ausschreibungsverfahren, sondern ein gemeindliches Auswahlverfahren. Die im Zusammenhang des PVV erlangten Informationen und Daten unterliegen der dienstlichen Verschwiegenheit und dürfen nicht an Pachtinteressenten und Außenstehende weitergegeben werden.

Die Verwaltung führt rechtzeitig vor Auslauf der Laufzeit der Pachtverträge eine erneute Ausschreibung nach der vorliegenden Richtlinie durch.

2. Verfahrensablauf

2.1. Es ist zunächst bei den einzelnen Pachtverträgen zu unterscheiden, ob eine Kündigung, oder eine Pachtpreisanpassung vorzunehmen ist.

Eine Pachtpreisanpassung ist bei den Pachtverträgen vorzunehmen, bei denen eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Es handelt sich um Kleingartenanlagen.
- Die Gesamtfläche des Pachtvertrages liegt unter 1000 m². Hierbei wird unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der Pachtzins des Ackerlandes in Euro pro Bodenpunkt angesetzt.
- Es handelt sich bei dem bestehenden Pachtvertrag grundsätzlich mehrheitlich um Wegeflurstücke, welche nicht zweckmäßig als neue eigenständige Pachtverträge zu vergeben sind.
- Bei Flurstücken, welche mehrheitlich mit Dauerkulturen bepflanzt sind wird keine Kündigung ausgesprochen, da man gegebenenfalls schadensersatzpflichtig werden würde, wenn die Bäume zum Ende der Laufzeit des Pachtvertrages gerodet werden.

In allen anderen Fällen, die nicht unter die Pachtpreisanpassung fallen, ist eine Kündigung auszusprechen. In der Kündigung ist auf die erneute Möglichkeit der Vergabe hinzuweisen.

2.2. Im Anschluss an die vorgenannte Differenzierung erfolgt eine Pachtpreisanpassung bei allen Pachtverträgen, welche die vorgenannten Voraussetzungen aus 2.1 erfüllen. In allen anderen Fällen erfolgt eine Kündigung der Pachtverträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Alle Pächter, bei denen eine Pachtpreisanpassung vorzunehmen ist, bekommen schriftlich eine Änderung des Pachtvertrages zugesandt. Punkt B.1.1. gilt hier entsprechend.

2.3. Die zu verpachtenden Flächen werden jeweils als Los durch Anschlag an den gemeindlichen Verkündungstafeln bekannt gemacht. Die Angebote sind jeweils pro Los abzugeben. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück bzw. auf deren Internetseite unter:

www.vg-kindelbrueck.de/vg_kindelbrueck/Aktuelles

Es ist darauf hinzuweisen, dass weitere Auskünfte über die einzelnen Lose im Amt für Liegenschaften eingeholt werden können.

Auf das Ende der Vergabefrist und die abzugebenden Mindestgebotssummen pro Los ist gesondert hinzuweisen.

Es ist dabei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für die Bewerbung das Bewerbungsformular, vollständig und richtig ausgefüllt, einzureichen ist und dass es sich bei der Bewerbungsfrist um eine Ausschlussfrist handelt. Das Formular hierfür kann bei Amt für Liegenschaften abgeholt, oder auf der Internetseite abgerufen werden.

2.4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Angebote ausgewertet. Unvollständige Angebote sind von der weiteren Bewertung von vornherein auszuschließen. Es soll eine vergleichende Übersicht erstellt werden, aus der sich die Vergabe der Punkte im Einzelnen und der erreichte Gesamtpunktstand für jeden Bewerber ergibt.

Das Punktesystem als Kriterium für die Pächterauswahl stellt einen Bewertungsrahmen dar.

2.5. Es wird unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips, unter Beteiligung des Abteilungsleiters der Vermögensverwaltung, der Bewerber mit der höchsten Punktzahl bestimmt. Dazu ist eine Niederschrift zu fertigen und von allen Beteiligten zu unterschreiben.

3. Auswertung

3.1. Anhand der Übersicht der Pachtbewerbungen ist für jeden Bewerber die erreichte Gesamtpunktzahl zu ermitteln und der Bewerber mit der höchsten Punktzahl festzustellen.

Bei der Ermittlung der Punktzahl zum Pachtpreisangebot sind die nachfolgenden Höhen des Pachtzinses zu beachten:

Bei der Vergabe von Pachtflächen, wie unter Punkt „2. Verfahrensablauf“ beschrieben, wird als Mindesthöhe für den Pachtzins der zuletzt bestehende Pachtzins für die verpachteten Flächen angenommen.

Für die Verpachtung von Flächen, die bisher noch nicht verpachtet waren oder erneut verpachtet werden und nicht ausschreibungswürdig sind, werden folgende Mindesthöhen für den Pachtzins festgesetzt:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Für Ackerflächen | 3,89 € pro Bodenpunkt |
| • Für langjährige Anpflanzungen (Dauerkulturen) | 3,91 € pro Bodenpunkt |
| • Für Grünland | 2,43 € pro Bodenpunkt |
| • Für Gärten und Hauspläne | 0,09 € pro Quadratmeter |

Diese ergeben sich aus der rechnerischen Ermittlung der durchschnittlichen Pachtzinsen, welche aus allen vorliegenden verpachteten Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses dieser Richtlinie in der Gemeinde Kindelbrück resultieren.

3.2. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

- Der ordnungsgemäße, nachhaltige und pflegliche Umgang mit den Ländereien der Gemeinde muss durch den Bewerber gewährleistet werden. Wer eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung wie nachfolgend beschrieben, nicht gewährleistet, kann nicht Pächter werden.

Gemäß der Düngeverordnung sind im Rahmen regelmäßiger Bodenuntersuchungen die Nährstoffbilanzen zu beachten. Hinsichtlich der Nährstoffversorgung sind die Richtwerte einer guten fachlichen Praxis anzustreben. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nach dem Schadschwellenprinzip durchzuführen. Die Stabilisierung des Bodengefüges ist durch schonende Bodenbearbeitung zu gewährleisten. Es hat eine Vermeidung von Bodenerosion durch ackerbauliche

Maßnahmen, durch die Anpflanzung von Windschutzstreifen oder durch die Erhaltung und Pflege von Hecken zu erfolgen.

Die Gemeinde lässt stichprobenartig vor Ablauf von Pachtverträgen die Bodengüte durch von den Ländern zugelassene Untersuchungsstellen kontrollieren und ahndet Verstöße. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann durch die Angabe von Referenzflächen zur Inaugenscheinnahme nachgewiesen werden.

- Ist ein Pachtinteressent bekannt für säumige Zahlungen (Pachten, Abgaben) in einer der Mitgliedsgemeinden der VG Kindelbrück, so erfüllt er die Erwartungen nicht und kann nicht Pächter werden.

Bewerbungen, bei denen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht nachgewiesen wird, sind auszusondern, diese Bewerber können nicht Pächter werden!

Gab es nur einen einzigen Pachtbieter, ist er bei Vorliegen aller Voraussetzungen als Pächter vorzusehen. Erfüllt der einzige Bewerber die Vergabebedingungen nicht, ist das Bieterverfahren ein zweites Mal durchzuführen. Um dabei eine größere Zahl von Pachtinteressenten zu erreichen, soll die Vergabe nunmehr auch in der regionalen Presse erfolgen.

3.3. Vergabe der Lose bei gleicher Punktzahl nach dem Pächter-Punkte-System

Haben mehrere Bieter die gleiche Punktzahl, ist nach weiteren wirtschaftlichen und sozialen Abwägungsgründen ein geeigneter Pächter auszuwählen. Für die Entscheidung sind die nachfolgenden Punkte nacheinander anzuwenden.

1. Haben mehrere Bieter die gleiche Punktzahl erreicht, so ist als nächstes Kriterium die Höhe des Pachtangebotes in EURO maßgebend. Dem Pächter mit dem höchsten Pachtangebot in EURO ist der Zuschlag zu erteilen.
2. Liegen mehrere identische Pachtangebote in EURO vor, so ist nach den nachfolgenden Kriterien zu entscheiden:

Haupterwerbslandwirt	<i>vor</i>	Nebenerwerbslandwirt
ökologischer Anbau	<i>vor</i>	konventionellem Anbau

Jedes einzelne Kriterium hat die gleiche Gewichtung.

3. Bei gleichwertigen Pachtangeboten wird im Rahmen einer nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung der Pächter durch das Losverfahren ermittelt.

Die Bewerber haben durch Einreichung entsprechender Unterlagen ihre Geeignetheit nach dem Pächter-Punkte-System nachzuweisen!

3.4. Besonderheiten bei Existenzgefährdung infolge Flächenentzugs

Dabei muss es sich tatsächlich um eine Existenzgefährdung handeln. Es gibt hier keine definierte Größenordnung in Zusammenhang mit einem Pachtflächenverlust, durch den eine Existenzgefährdung anzuerkennen wäre. Verbreitet ist die Auffassung, dass dies bei einer „Verlustquote“ von regelmäßig mehr als 20 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Fall ist. Geringere „Verluste“ können i. d. R. durch ein verändertes Betriebskonzept ausgeglichen werden.

Von einer Existenzgefährdung ist im Übrigen nur dann auszugehen, wenn die verbleibenden Restflächen (einschließlich der sog. Zupachtungen), trotz eines veränderten Betriebskonzeptes, aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht mehr bewirtschaftet werden könnten. Eine in der Regel mit Verlust von Betriebsfläche einhergehende allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftsbedingungen ist dabei nicht relevant.

Liegt ein Fall möglicher Existenzgefährdung vor, ist eine Aufteilung der Pachtflächen zu prüfen, so dass ggf. dem bisherigen Pächter Teilflächen belassen werden können. Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen auf Seiten der Gemeinde muss der bisherige Pächter in diesem Fall seine Bereitschaft erklären, ggf. den höheren Pachtzins des Bewerbers mit der höchsten Punktzahl zu leisten.

4. Abschluss des Verfahrens

Sobald der künftige Pächter ermittelt wurde erfolgt zunächst, ohne Benennung von Einzelaspekten, eine schriftliche und begründete Absage gegenüber den nicht berücksichtigten Bewerbern.

Die Herstellung der Vertragsausfertigungen erfolgt durch die Verwaltung. Sie sind dem Bürgermeister zur Unterschrift vorzulegen. Die Einholung der Unterschrift des Pächters obliegt ebenfalls der Verwaltung.

Roman Zachar
Bürgermeister Gemeinde Kindelbrück



Siegel

Beschlossen am 17.02.2020

Datum d. Ausfertigung: 04.03.2020

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Richtlinie wird am 04.03.2020 an den in § 15 Absatz 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Kindelbrück festgelegten Verkündungstafeln für den Zeitraum vom 04.03.2020 bis 17.03.2020 angeschlagen.

Ausgehängt am 04.03.2020 bestätigt durch den Bürgermeister der Gemeinde Kindelbrück Roman Zachar

Abgenommen am 17.03.2020 bestätigt durch den Bürgermeister der Gemeinde Kindelbrück Roman Zachar

Anlage der Richtlinie für das Pachtvergabeverfahren (PVV) zur Verpachtung landwirtschaftlich nutzbarer, kommunaler Grundstücksflächen der Gemeinde Kindelbrück (Verpächter)

**Die Kriterien für die Pächterauswahl
(Pächter-Punkte-System)**

Pachtpreisangebot

Bewertung: 1 bis 6 Punkte

- bis 10 Prozent über Mindestpacht 1 Punkte
- bis 20 Prozent über Mindestpacht 2 Punkte
- bis 30 Prozent über Mindestpacht 3 Punkte
- bis 50 Prozent über Mindestpacht 4 Punkte
- bis 70 Prozent über Mindestpacht 5 Punkte
- höher als 90 Prozent über Mindestpacht 6 Punkte

Regionale Herkunft des Pachtbewerbers

Bewertung: 1 bis 3 Punkte

Um eine Identifikation des Pächters mit der Gemeinde und der dörflichen Gemeinschaft zu ermöglichen, ist es wünschenswert, dass der Hauptwohnsitz bei natürlichen Personen bzw. der Hauptbetriebssitz bei juristischen Personen möglichst nahe am Sitz der Verpächterin ist. Falls mehrere Kriterien zutreffen, ist die höhere Punktzahl anzunehmen. Die Bewertung ist wie folgt vorzunehmen:

- Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz
- innerhalb der Landgemeinde Kindelbrück 3 Punkte
- in angrenzenden Gemeinden 2 Punkte
- innerhalb des Landkreises Sömmerda/Kyffhäuserkreis 1 Punkt

Vorpächter

Bewertung: 1 Punkt

Bewirbt sich der bisherige Pächter auf die von ihm gegenwärtig gepachtete Fläche (Los), so erhält er einen zusätzlichen Punkt.

Junglandwirte

Bewertung: 1 Punkt

Begriff der Junglandwirteförderung nach den Vorgaben der EU-Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP - VO (EU) Nr. 1305/2013)

Kommunale Unterstützungsleistung

Bewertung: 1 Punkt

Für Bieter, welche die Gemeinde in den letzten 3 Jahren bei der Erledigung Ihrer Aufgaben unterstützt haben, gibt es einen Punkt nach dem Pächter-Punkte-System, soweit über die drei Jahre hinweg eine Unterstützung im Gegenwert von 2.000 € pro Jahr im Durchschnitt erfolgte. Die Preisermittlung erfolgt aufgrund analoger Rechnungen, welche bei der VG in den letzten Jahren eingegangen sind.

Dieser Punkt wird nur vergeben, wenn die Leistung durch die Kommune nachgefragt wurde. Die Leistungen sind aufzulisten und werden nach Angebotsabgabe geprüft.

.....
.....
.....
(Absender)

Gemeinde Kindelbrück
c/o Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück
Puschkinplatz 1
99638 Kindelbrück OT Kindelbrück

Bewerbung für die Pacht von landwirtschaftlich nutzbaren, kommunalen Grundstücksflächen der Gemeinde Kindelbrück

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bewerbe ich mich für das nachfolgende Los mit der Nummer.....

Ich biete hierfür einen Pachtpreis von€/Jahr für dieses Los und erfülle damit die Mindesthöhe der Pacht für das Los.

Mein Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz befindet sich in (vollständige postalische Adresse):.....
.....
.....

Ich bin Haupterwerbslandwirt Nebenerwerbslandwirt.

Ich betreibe ökologischen Anbau konventionellen Anbau.

Ich bin Junglandwirt nach Vorgaben der EU-Gemeinsamen Agrarpolitik.

Ich mache keine eine Existenzgefährdung infolge des Flächenentzugs geltend.

Im Falle der Existenzgefährdung erkläre ich mich bereit, das Pachtpreisangebot des Pächters mit der höchsten Punktzahl zu zahlen.

Die entsprechenden Nachweise füge ich bei.

Für den Nachweis der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ländereien füge ich die entsprechenden Referenzen als Anlage zu dieser Bewerbung bei. Weiterhin den Nachweis für geleistete kommunale Unterstützungsleistungen, falls zutreffend.

.....
(Datum, Unterschrift Bewerber)