

Die Gemeinde St.Johann ist Eigentümerin von landwirtschaftlichen Grundstücken (Wiesen, Äcker), die zur Verpachtung gelangen. Die Zulassungsbedingungen für die Verpachtung gemeindlicher Grundstücke, die Versteigerungsbedingungen und die Pachtbedingungen wurden angepasst. Der Gemeinderat der Gemeinde St.Johann hat dazu nun in seinen öffentlichen Sitzungen vom 12. September 2012/26. September 2012, 10. Juli 2013 und 31. Mai 2017 folgende Festlegungen getroffen:

ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN

1. Für die erste Runde der Verpachtungen sind ausschließlich Einwohner mit Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann zugelassen, die aufgrund ihrer selbst bewirtschafteten Betriebsfläche im jeweiligen Ortsteil für den Gemeinsamen Antrag antragsberechtigt sind.

In der ersten Runde werden auch die Pächter ohne Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann zugelassen, die bisher bereits auf der jeweiligen Gemarkung der zu verpachtenden Grundstücke Gemeindefläche für ihren landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet haben. Auch sie müssen für den Gemeinsamen Antrag antragsberechtigt sein und zwar für Flächen im jeweiligen Ortsteil.

Bei Antragsberechtigung in mehreren Ortsteilen der Gemeinde St.Johann muss sich der Pachtinteressent erklären, in welchem Ortsteil er in der ersten Runde mitsteigern möchte. Es kann in der ersten Runde nur in einem Ortsteil gesteigert werden.

Diese Entscheidung ist für Pachtinteressenten mit Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann bindend für die erste Runde nachfolgender Versteigerungen von Gemeindefläche in anderen Ortsteilen der Gemeinde St.Johann. Für Pachtinteressenten ohne Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann ist diese Entscheidung bindend für die erste und die zweite Runde nachfolgender Versteigerungen von Gemeindefläche in anderen Ortsteilen der Gemeinde St.Johann. Die Erklärung ist bindend bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses.

2. Für die zweite Runde der Verpachtungen sind ausschließlich Einwohner mit Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann zugelassen, die aufgrund ihrer selbst bewirtschafteten Betriebsfläche in St.Johann für den gemeinsamen Antrag antragsberechtigt sind.

In der zweiten Runde werden wiederum auch die Pachtinteressenten aus Runde 1 ohne Hauptwohnsitz und Betriebssitz in der Gemeinde St.Johann zugelassen, die bisher bereits auf der jeweiligen Gemarkung der zu verpachtenden Grundstücke Gemeindefläche für ihren landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet haben und sich für diesen Ortsteil entschieden haben – siehe Ziffer 1. Die Erklärung ist bindend bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses. Die Pachtinteressenten müssen zudem für den Gemeinsamen Antrag antragsberechtigt sein und zwar für Flächen im jeweiligen Ortsteil.

3. Für die dritte Verpachtungsrunde sind alle Einwohner mit Hauptwohnsitz in St.Johann zugelassen, unabhängig ob sie für den Gemeinsamen Antrag antragsberechtigt sind oder nicht, sowie die Pächter ohne Hauptwohnsitz in der Gemeinde St.Johann, die bisher bereits in der Gemeinde St.Johann Gemeindefläche für ihren landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet haben.

4. Besonders ausgewiesene Flächen für Hobbylandwirte

- 4.1 Bei besonders ausgewiesenen Flächen durch den Ortschaftsrat sind ausschließlich Hobbylandwirte mit Hauptwohnsitz in St.Johann, wie z.B. Pferdehalter, zugelassen, die ihre Tierhaltung auf der Gemarkung der zu verpachtenden Grundstücke haben. Jeder Tierhalter darf jedoch nur eine Teilfläche ersteigern. Sollten Teilflächen nicht verpachtet werden, werden sie in einer weiteren Runde unter den Hobbylandwirten nach Ziffer 4.1 Satz 1 versteigert.
Bei Tierhaltung in mehreren Ortsteilen muss sich der Pachtinteressent erklären, in welchem Ortsteil er in der ersten Runde der Versteigerung der besonders ausgewiesenen Flächen für Hobbylandwirte mitsteigern möchte. Diese Entscheidung ist bindend für nachfolgende Versteigerungen von besonders ausgewiesener Fläche für Hobbylandwirte in anderen Ortsteilen der Gemeinde St.Johann.
- 4.2 In einer weiteren Runde sind ausschließlich Hobbylandwirte, wie z.B. Pferdehalter, zugelassen, die ihre Tierhaltung in der Gemeinde St. Johann haben.
- 4.3 Sofern dann noch Teilflächen vorhanden sind, sind alle Einwohner mit Hauptwohnsitz in St.Johann zugelassen, unabhängig ob sie antragsberechtigt für den Gemeinsamen Antrag sind oder nicht, sowie die Pächter ohne Hauptwohnsitz in der Gemeinde St.Johann, die bisher bereits in der Gemeinde St.Johann Gemeindefläche für ihren landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet haben.

Bei Antragsberechtigung für die Runde 1 aufgrund landwirtschaftlicher Betrieb und als Hobbylandwirt muss sich der Pachtinteressent erklären, in welchem Bereich er in der ersten Runde mitsteigern möchte (analog Ziffer 1 und 2). Es kann in der ersten Runde nur entweder bei den landwirtschaftlichen Betrieben oder bei den Hobbylandwirten gesteigert werden.

Hinweis:

Der Nachweis zur Antragsberechtigung für den Gemeinsamen Antrag erfolgt durch eine Bescheinigung des Kreislandwirtschaftsamtes. Darin ist aufzuschlüsseln:

- a) die Antragsberechtigung überhaupt
- b) die Antragsberechtigung für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde St.Johann
- c) die Aufteilung der Grundstücksfläche je Ortsteil

Diese Bescheinigung ist rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin vorzulegen.

An Stelle einer Bescheinigung kann auch ein Auszug aus dem Fiona-Programm oder der Antragsbogen vorgelegt werden

Sofern sich ein Pachtinteressent entscheiden muss, in welchem Ortsteil der Gemeinde St.Johann er zur Verpachtung zugelassen werden möchte, ist diese Erklärung ebenfalls rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin abzugeben.

Der jeweilige Termin für die Vorlage der Bescheinigung und für die Abgabe der Erklärung wird im Amtsblatt der Gemeinde St.Johann veröffentlicht.

Verspätet abgegebene Unterlagen führen zum Ausschluss von der Versteigerung.

VERSTEIGERUNGSBEDINGUNGEN

1. Es handelt sich um privatrechtliche Versteigerungen („Eigenversteigerung“).
2. Die Verpachtung erfolgt in öffentlicher Verhandlung.
3. Über die Versteigerung ist eine Niederschrift zu fertigen.
4. Die Grundstücke werden nach der Messeinheit ar verpachtet und gesteigert.
5. Mindestpachtpreise
Folgende Mindestpachtpreise sind festgelegt:

Ackerland:	1,80 €/ar
Grünland:	1,20 €/ar
Weideland und besondere Flächen, die eine Beschränkung in der Bewirtschaftung haben.	0,60 €/ar

Da die Aufwendungen für die Veranlagung, Bearbeitung und Überwachung der Pachtverhältnisse nicht unerheblich sind, wird pro Pächter/Pachtvertrag eine Mindestgebühr in Höhe von 10,00 EUR erhoben.

6. Ein Bieter ist an sein Gebot gebunden, bis zur Abgabe eines höheren und wirksameren Gebotes und bis zum Schluss der Versteigerung und Erteilung bzw. Versagen des Zuschlags.
Danach erlischt die Bindung an das Gebot.
7. Nachgebote sind nicht zulässig. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, dem Meistbietenden auf sein Gebot den Zuschlag zu erteilen. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob der Zuschlag erteilt oder versagt wird. Die Zuschlagserteilung erfolgt durch den Ortschaftsrat.
8. Pachtflächen können grundsätzlich nur in dem Umfang gepachtet werden, wie sie für die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes des Pächters erforderlich sind.

PACHTBEDINGUNGEN

Für die Verpachtung finden, soweit in den nachfolgend genannten Bestimmungen nichts Gegenteiliges enthalten ist, die Vorschriften des BGB (insbesondere die §§ 581 bis 597), sowie das Landpachtgesetz Anwendung.

1. Die Pachtdauer wird auf neun Jahre festgelegt.
2. Der Pachtzins ist jährlich zu entrichten und zwar jeweils auf 15. November, erstmals am 15. November
3. Eine Minderung des Pachtpreises erfolgt weder bei Beschädigung des Grundstückes, Hagelschlag oder sonstigen Schäden, noch aus anderen Gründen, die der Verpächter nicht zu vertreten hat.
4. Die Grundsteuer aus dem Grundstück trägt der Verpächter, die Abgaben aus der Berufsgenossenschaft trägt der Pächter.
5. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die Nutzung des Grundstückes zu übertragen. Eine Gewähr für die Größe, die Ertragsfähigkeit und die einzelnen Kulturarten des Grundstückes wird nicht übernommen.
6. Eine Unterverpachtung und / oder Weiterverpachtung ist grundsätzlich nicht möglich. Frei werdende Grundstücke fallen an die Gemeinde zurück. Mit Einverständnis der Gemeinde bzw. des jeweiligen Ortsvorstehers kann ausnahmsweise ein Tausch der Grundstücke vorgenommen werden. Bei Verstoß und Zuwiderhandlung können die Pachtgrundstücke jederzeit zurückgenommen werden.
7. Die Grundstücke werden zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Der Pächter verpflichtet sich, die Grundstücke selbst zu bewirtschaften.
8. Auf den gepachteten landwirtschaftlichen Gemeindeflächen darf kein Mais angebaut werden. Bei Verstoß erfolgt die sofortige fristlose Kündigung seitens des Verpächters.
9. Der Anbau von gentechnisch verändertem Saatgut und gentechnisch veränderten Pflanzen ist verboten.
10. Der Pächter verpflichtet sich, das Land ordnungsgemäß nach den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft“ im Sinne § 17 Bodenschutzgesetz zu bewirtschaften. Hierzu gehört insbesondere die nachhaltige Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource durch eine ausgewogene Fruchtfolge entsprechend den Cross-Compliance Anforderungen und eine ausgeglichene Humusbilanz. Die Einhaltung von Fruchtfolgen ist auch beim Anbau von Energiepflanzen und Biomasse zur Energieerzeugung unabdingbar. Zu einer „guten fachlichen Praxis“ gehört auch die Einhaltung der Fachgesetze (z. B. Düngeverordnung, Pflanzenschutzgesetz, Gewässerschutz, dreigliedrige Fruchtfolge). Bei Verstoß erfolgt die sofortige fristlose Kündigung seitens des Verpächters.

11. Der Pächter ist verpflichtet, flächenbezogene Zahlungsansprüche/Prämienansprüche die nach den Gesetzen zur Reform der gemeinsamen Agrarpolitik 2013, zugeteilt wurden bzw. noch zugeteilt werden, mit dem Pachtende auf den Verpächter oder einen vom Verpächter bestimmten neuen Pächter unentgeltlich zu übertragen. Die Übertragungspflicht ist auf den Anteil der vom Verpächter gepachteten Fläche, im Verhältnis zur gesamten prämienerberechtigten Fläche des Pächters, beschränkt.
Wurden dem Pächter während der Vertragslaufzeit keine Prämienrechte zugeteilt bzw. vom Vorbewirtschafter übertragen, entfällt diese Verpflichtung.
12. Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf, Erde, Rasen und ähnliche Bodenbestandteile sowie das Jagdrecht.
13. Kulturveränderungen, wie Umbrechen von Wiesen, Umwandlung von Äckern oder Wiesen und Weiden und dergleichen und die Errichtung von baulichen Anlagen, auch sofern sie nicht genehmigungspflichtig sind, sind nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters gestattet. Der Pächter ist verpflichtet, auf Verlangen den vorherigen Zustand wieder herzustellen.
14. Die Entfernung von Bäumen bedarf der Erlaubnis des Verpächters. Das Holz der abgängigen Bäume gehört dem Pächter. Die Kosten der Beseitigung trägt der Pächter.
Der Pächter ist verpflichtet, die Obstbäume und Sträucher sachgemäß zu behandeln und vor allem Schaden zu bewahren. Der Obstertrag gehört dem Pächter.
Wenn Obstbäume abgängig werden, ist dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Für den Fall der Entfernung von Bäumen ohne Genehmigung des Verpächters, ist der Pächter für den entstandenen Schaden haftbar.
15. Bei extensiver Pflege der Pachtgrundstücke, muss der Pächter mindestens einmal im Jahr (Herbst) abmähen oder mit dem Mulchgerät abmulchen; dies gilt auch für Pferde-, Rind- und Schafweiden. Es ist ordnungsmäßig zu düngen. Die Düngung und Bestellung ist Sache des Pächters.
16. Bei Verwendung der Pachtflächen für reine Weidewirtschaft darf nur Vieh aufgetrieben werden, das dem Betrieb des Pächters, dessen Ehegatten oder in gerader Linie mit ihm Verwandten, zugeordnet werden kann.
17. Das Grundstück ist einschließlich der Einfriedungen, Grenzzeichen und Entwässerungseinrichtungen vom Pächter in gutem Zustand zu erhalten. Die notwendigen Erneuerungen an den genannten Einrichtungen sind seine Sache.
18. Eventuelle bauliche Anlagen sind grundsätzlich auf Kosten des Pächters zu entfernen, es sei denn die Gemeinde oder der neue Pächter möchte diese übernehmen. Bei Übernahme der baulichen Anlagen erhält der Pächter eine entsprechende Entschädigung. Wenn über die Höhe der Entschädigung keine Einigung erzielt werden kann, erfolgt eine Schätzung durch den Gutachterausschuss der Gemeinde. Die Parteien unterwerfen sich dieser Schätzung. Die Kosten für die Schätzung tragen beide Parteien je zur Hälfte.
19. Die Gemeinde behält sich vor, die Pachtgrundstücke aus besonderen jedoch nicht weiter zu begründenden Gründen auch innerhalb der Pachtzeit ganz oder teilweise zurückzuziehen. Dies jedoch nur auf Ende eines Wirtschaftsjahres. Sollte es aus dringenden Gründen während eines Wirtschaftsjahres notwendig werden, ist dem Pächter der entstandene Aufwand zu ersetzen.

20. Wird das Grundstück für Gemeinde- oder öffentliche Zwecke (auch Bauzwecke, Aufforstung usw.) benötigt oder vom Verpächter veräußert, so ist der Pächter auf Verlangen zur sofortigen Zurückgabe verpflichtet. Der Pächter hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die Bestellung, falls er das Grundstück nicht mehr selbst abernten kann.
21. Die auf einem Grundstück ruhenden Dienstbarkeiten hat der Pächter ohne Entschädigung zu dulden.
22. Die Gemeinde behält sich vor, im notwendigen Umfang die Pachtgrundstücke für Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beanspruchen. Ertragsausfälle werden entsprechend dem Ergebnis der gutachterlichen Schätzung entschädigt.
23. Die Gemeinde ist berechtigt, nach vorheriger Abstimmung mit dem Pächter, die Grundstücke als Holzlagerplatz für die Zwischenlagerung von Holz aus dem Gemeindewald in Anspruch zu nehmen. Das Widerinstandsetzen des Grundstücks hat durch die Gemeinde zu erfolgen.
24. Die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages ist nach den gesetzlichen Vorschriften möglich bei
 - a) Berufsunfähigkeit des Pächters (§ 594c BGB),
 - b) dem Tod des Pächters (§ 594d BGB),
 - c) den in § 594e BGB gesetzlich festgelegten Gründen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist
 - d) bei Verlegung des Wohn- oder Betriebssitzes,
 - e) bei der Auflösung des landwirtschaftlichen Betriebes,
 - f) bei einer erheblichen Verkleinerung des landwirtschaftlichen Betriebes (Entscheidung liegt beim Ortschaftsrat)
 - g) bei Verurteilung des Pächters zu einer Freiheitsstrafe von einem Jahr und darüber,
 - h) bei Zerrüttung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Pächters, insbesondere bei Insolvenz oder Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in sein unbewegliches Vermögen.
25. Bei Hofübergabe wird eine Weiterpachtung an nahe Verwandte, Sohn, Tochter, Schwiegersohn, Schwiegertochter, bis Ende der Pachtzeit gestattet.
26. Der Verpächter kann das Grundstück jederzeit besichtigen.
27. Nach Beendigung des Vertrages ist das Grundstück in ordnungsmäßigem Zustand zurückzugeben. Gegebenenfalls kann die Gemeinde auf Kosten des Pächters das Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzen lassen.
28. Aus Vereinfachungsgründen muss vom Pächter im Pachtvertrag zur Bezahlung der festgesetzten Pacht eine Abbuchungsermächtigung erteilt werden.