

**Neue Pachtvertragsvorlage für landwirtschaftlich nutzbare städtische Grundstücke**

## **Landpachtvertrag**

Die Stadt Karlsruhe, nachstehend kurz „Stadt“ genannt  
verpachtet an

Herrn/Frau

unter den nachstehenden Bedingungen vom XX.XX.XXXX

den unten bezeichneten Pachtgegenstand auf unbestimmte Zeit. Das Gesamtentgelt von X.XXX,XX€

ist jeweils zum 11.11. eines Jahres unaufgefordert auf das Konto bei der Sparkasse Karlsruhe Ettlingen, IBAN: DE66 6605 0101 0009 0009 69, BIC: KARSDE66XXX unter Angabe des Buchungszeichens 5040XXXXXXXXXX zu zahlen. Falls der Stadt bereits eine Abbuchungsermächtigung für dieses Buchungszeichen vorliegt, werden fällige Beträge automatisch vom Konto abgebucht.

### **Pachtbedingungen:**

#### **§ 1**

#### **Pachtgegenstand, Pacht**

Pachtgegenstand: Grundstück Nr.

Gewinn:

Gemarkung:

Nutzungsart:

Fläche (m<sup>2</sup>):

Pacht ( €/jährl.):

Grundsteuerpauschale ( €/jährl.):

insgesamt ( €/jährl.):

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Der Pachtgegenstand gilt mit Erhalt des unterzeichneten Pachtvertrages als übergeben.

#### **§ 2**

#### **Pachtumfang, Nutzungszweck und Bewirtschaftung**

Der Pachtgegenstand dient ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mitverpachtet werden Zäune, sonstige Begrenzungen sowie alle Pflanzen, insbesondere Bäume, Sträucher und Hecken. Ebenso mitverpachtet werden auch die Nutzungsrechte, die dem Pachtland zugeordnet sind.

Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z.B. Krumenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk und Torf.

Der Pachtgegenstand ist in der übernommenen Nutzungsart ( z.B. als Acker, Grünland, Obstfläche usw.) im Sinne einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung nach den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“, welche den Mindestumweltstandards aus den verschiedenen umwelt- und agrarrechtlichen Gesetzen (BBodSchG, BNatschG, DüngG, PflSchg, GentG u.a.) und damit auch den verbindlichen Grundsätzen nach § 17 Abs.2 BBodSchG, § 5 BNatschG entspricht, zu bewirtschaften. Die ökologische Bewirtschaftung nach den Vorgaben der EU-Öko-Verordnung wird als Bewirtschaftungsziel befürwortet und empfohlen. Es steht dem Pächter frei, einer Erzeugergemeinschaft (ökologischer Landbau, Bioland etc.) beizutreten. Ist die Bewirtschaftung durch eine Verbandsbindung geregelt, so sind die Bewirtschaftungsrichtlinien, die der Verband vorgibt, gültig. Die Zustimmung der Stadt ist vor Abschluss der Beitrittserklärung einzuholen.

Eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung des Pachtgegenstandes oder dessen Nutzung (z.B. Umbruch von Grünland in Acker, Umwandlung von Ackerland in Grünland, Anpflanzung von Obstplantagen und Nutzholz, Anlage mehrjähriger Sonderkulturen, KUP) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Einbeziehung von städtischen Pachtflächen in die bestehenden landwirtschaftlichen Förderprogramme (Extensivierung, Flächenstilllegung, Agrarumweltmaßnahmen, LPR, etc.) ist grundsätzlich zulässig und erlaubt. Für laufzeitabhängige Nutzungseinschränkungen (LPR, FAKT oder ähnliche Programme) ist die schriftliche Genehmigung der Stadt einzuholen.

Der Pächter hat die Erfordernisse des Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes, insbesondere in ausgewiesenen Schutzgebieten, zu berücksichtigen. Innerhalb von NSG und/oder LSG ist, zusätzlich zur Zustimmung der Stadt, die Befreiung von Verbotsbestimmungen für das entsprechende NSG bzw. die Erlaubnis oder Befreiung nach der LSG-VO erforderlich, sofern dies durch die entsprechende NSG und/oder LSG-Verordnung gefordert wird. Eine Befreiung von der NSG-VO ist über die untere Naturschutzbehörde bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im LSG ist, mit Ausnahme vom kombinierten Natur- und Landschaftsschutzgebiet, die untere Naturschutzbehörde zuständig.

Flächenstilllegungen mit dem Ziel der kurzfristigen Bodenverbesserung sind grundsätzlich genehmigungsfrei. Diese Flächen sind entsprechend zu begrünen, wobei hierfür ausschließlich zertifiziertes und für die landwirtschaftliche Nutzung zugelassenes Saatgut zu verwenden ist (Saatgutverkehrsgesetz). Eine Verwilderung von Ackerflächen ist nicht zulässig. Für eine längere Stilllegungszeit ist eine Selbstbegrünung mit anschließender Mahd zu bevorzugen. Vor allem auf den Hardtplatten ist dies aus ökologischen Gründen wünschenswert. Brach liegende Felder über den Winter sind aus Gründen ihrer mangelhaften Funktion als Wildlebensraum und des Erosionsschutzes zu vermeiden, es sei denn der Betrieb nutzt für die Bodengare die „Schwarzbrache“. Werden Flächen für einen längeren Zeitraum aus der Produktion genommen, unterliegen diese den Vorschriften der Pflegepflicht nach LLG § 26. Für Aufwertungsmaßnahmen und zur Verbesserung der ökologischen Funktion ist die Inanspruchnahme bestehender Agrarförderprogramme durch die EU empfohlen und erwünscht (z.B. Vertragsnaturschutz nach LPR Teil A).

Der Umbruch von Dauergrünland ist gemäß § 27a LLG BW unter Maßgabe der gesetzlichen Konzeption verboten.

Der Pächter hat die Bewirtschaftungsvorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere Kapitel 2 Abschnitt 2 des § 38 Gewässerrandstreifen, zu erfüllen. Die allgemeinen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und der landesrechtlichen Regelung (siehe Wassergesetz Baden-Württemberg) sind hierbei entsprechend anzuwenden und zu beachten.

In solchen Fällen steht dem Pächter eine entsprechende Minderung des Pachtzinses oder eine entsprechende Nutzungsausfallentschädigung zu. Des Weiteren hat der Pächter in solchen Fällen das Recht einer vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen auf Ende des Pachtjahres.

Topographische Änderungen sind nicht zulässig. Eine Beweidung des Pachtgegenstandes durch Tiere ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt möglich. Die Verordnungen des jeweiligen NSG/LSG sind zu beachten, ebenso wie europarechtliche Naturschutzvorgaben zum Schutz von Tieren und Pflanzen und ihrer Lebensräume (FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie).

Der Pächter ist verpflichtet, entlang von öffentlichen Wegen und Flächen ein Bankett in einer Breite von mindestens 0,50 m anzulegen und jederzeit zu erhalten. Dieses Bankett ist mindestens einmal im Jahr zu pflegen.

### **§ 3**

#### **Sonstige Zahlungen**

Bei Zahlungsverzug oder Stundung ist die Stadt berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB -mindestens 7 % jährlich- bzw. Stundungszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz -mindestens jedoch 6 % jährlich- zu erheben.

Die Stadt erhebt neben der Pacht für die anfallende Grundsteuer einen jährlichen Pauschalbetrag in Höhe von derzeit 0,14 €/ar.

Im Falle einer Gesetzesänderung der Steuerpflicht, ist die Stadt berechtigt, eine Umsatzsteuer nachzufordern.

Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

Mit einer Gegenforderung kann der Pächter gegen die Pachtforderung nur aufrechnen, wenn diese von der Stadt dem Grunde und der Höhe nach anerkannt oder titulierte ist. Unter den gleichen Voraussetzungen steht dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht zu.

### **§ 4**

#### **Ausschluss der Mängelhaftung**

Der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand in dem Zustand wie er steht und liegt. Der derzeitige Kulturstand sowie die Bodenverhältnisse des Pachtgegenstandes (einschl. Grundwasserstand, Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr usw.) sind dem Pächter nach Besichtigung und Prüfung bekannt.

Für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes leistet die Stadt keine Gewähr.

Irgendwelche Mängelrügen können nach Abschluss des Vertrages nicht anerkannt werden.

Ist der Pächter aus Ursachen, welche die Stadt nicht zu vertreten hat, wie Überschwemmung, Dürre, Misswuchs usw. verhindert, den Pachtgegenstand ganz oder teilweise zu bewirtschaften, so hat er weder einen Anspruch auf Schadensersatz noch auf Minderung oder Erlass der Pacht.

## **§ 5 Bauliche Anlagen**

Die Errichtung von Baulichkeiten jeder Art (z.B. Einfriedungen) bedarf außer der baurechtlichen Genehmigung auch der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

## **§ 6 Gemarkungs- und Grenzsteine**

Gemarkungs- und Grenzsteine hat der Pächter zu schonen und zu erhalten.

## **§ 7 Aufwuchs und Bäume**

Die zu Beginn des Pachtverhältnisses vorhandene Landschaftselemente (Hecken, Sträucher und Bäume aller Art) hat der Pächter unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen (z. B. Zurückschneiden von Bäumen, Einkürzen von Hecken) obliegen dem Pächter. Die Vorgaben des BNatschG hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange sind hiervon unberührt.

Müssen Bäume auf dem Pachtgegenstand wegen Gefährdung von Personen oder Sachen (Gefahr im Verzug) entfernt werden, ist dies durch den Pächter zu erledigen. Die einschlägigen Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben sind einzuhalten. Der Pächter hat das anfallende Holz und Reisig ordnungsgemäß selbst zu verwerten oder zu entsorgen. Gleiches gilt auch, wenn Bäume auf dem Pachtgegenstand durch besondere Umstände (z. B. Naturereignisse) entwurzelt werden.

Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern obliegen allein der Stadt. Für gefällte Bäume und Sträucher werden junge standortheimische Bäume und Sträucher nachgepflanzt. Grundsätzlich werden hierfür heimische Wildbäume und -sträucher bzw. hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten verwendet.

## **§ 8**

### **Unterverpachtung, Nutzungsüberlassung (Pflugtausch)**

Der Pachtgegenstand darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten unterverpachtet oder sonst zur Nutzung überlassen werden. Ausgenommen hiervon ist die Zwischennutzung zum Aufstellen von Bienenkästen unter der Vorgabe, dass alle rechtlichen Bestimmungen (z.B. Gesundheitszeugnis etc.) erfüllt sind.

## **§ 9**

### **Unterhaltung des Pachtgegenstandes, Verkehrssicherungspflicht**

Der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen, insbesondere für die Verkehrssicherungspflicht (z.B. Überwuchs, Wegreinigung). Er stellt die Stadt frei von allen Schadensersatzansprüchen, die gegen die Stadt aus seiner Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können. Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.

Kommt der Pächter seiner Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis nicht nach, so ist die Stadt unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche nach angemessener Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters berechtigt.

Der Pächter haftet für alle Schäden, die durch die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes an den Banketten, den öffentlichen Wegen und Flächen entstehen. Er ist zur Erstattung der tatsächlichen Kosten verpflichtet, die von der Stadt für Wiederherstellung, Instandsetzungen oder Ausbesserung solcher Schäden aufzuwenden sind.

Sämtliche gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind stets einzuhalten.

## **§ 10**

### **Duldung von öffentlichen Maßnahmen, Leitungen und Kanäle, Betreten des Pachtgegenstandes**

Der Pächter duldet im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen im Bereich des Pachtgegenstandes (wie z.B. Verlegung von Versorgungsleitungen oder Kanälen). Außerdem hat der Pächter die Instandsetzung und Unterhaltung der Anlagen jederzeit unentgeltlich zu dulden. Ausgenommen ist hier die Entschädigung des Nutzungsausfalls, sofern bei Beginn der Baumaßnahme das Grundstück bereits bestellt ist. Die Entschädigung erfolgt nach den Berechnungsgrundlagen des Schätzrahmens des Landesbauernverbandes.

Sofern im Pachtgegenstand Versorgungsleitungen oder Kanäle liegen, ist vom Pächter ein Schutzstreifen von 5 Meter beiderseits dieser Anlagen von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der Schutzstreifen dient zur Vermeidung von Beschädigungen der verlegten Leitungen durch das Einwachsen von Wurzelwerk. Diese Bestimmung gilt auch für nach Vertragsabschluss hinzukommende Leitungen und Kanäle. Sind durch die Vorgabe der Freihaltung Rodungs- und Fällmaßnahmen seitens des Pächters erforderlich, bedarf dies der Abstimmung mit der Stadt.

Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wobei auch landwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen einbezogen sind, kann die Stadt bei nachgewiesenem Bedarf die Aufwertung bestehender Grünlandbestände, Erstpflegemaßnahmen von verwilderten Streuobstbeständen sowie eine produktionsintegrierte Kompensation auf dem Pachtgegenstand verlangen.

In solchen Fällen steht dem Pächter eine entsprechende Ausgleichsleistung gemäß den jeweils geltenden Bestimmungen zu. Der Pächter hat zudem das Recht, den bestehenden Pachtvertrag für die betroffene Fläche innerhalb des laufenden Jahres, in dem die Maßnahme bekannt gegeben wurde, zu kündigen.

Der Pächter duldet ferner das jederzeitige Betreten des Pachtgegenstandes durch Vertreter und Beauftragte der Stadt.

## **§ 11 Haftungsbestimmungen**

Die Stadt haftet nicht für Personen- oder Sachschäden, die dem Pächter oder Dritten, denen er das Betreten des Pachtgegenstandes gestattet hat, im Zusammenhang mit der Benutzung des Geländes entstehen. Der Pächter hat die Stadt vielmehr von allen Haftpflichtansprüchen freizustellen, die gegen die Stadt als Grundstückseigentümerin anlässlich der Benutzung des Geländes durch den Pächter oder Dritte von irgendeiner Seite geltend gemacht werden.

Entsprechendes gilt auch, wenn Schäden durch Aufwuchs und Bäume entstehen.

Die Haftung der Stadt Karlsruhe für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt davon unberührt. Ebenso sind vom Haftungsausschluss ausgenommen Ansprüche auf Ersatz von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat.

## **§ 12 Kündigung**

Beide Vertragspartner können das Pachtverhältnis über den Pachtgegenstand, bei mehreren Grundstücken auch über einzelne Grundstücke, unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils auf Ende eines Kalenderjahres kündigen. Bei der Kündigung ist zu berücksichtigen, dass Kulturen, die vor dem Oktober des ablaufenden Jahres angesät wurden und durch die Kündigung nicht mehr geerntet werden können, entsprechend der Vorgaben des dann gültigen Schätzrahmens des Landesbauernverbandes zu entschädigen sind.

Die Stadt ist außerdem berechtigt, neben den gesetzlich festgelegten Fällen, das Pachtverhältnis über den Pachtgegenstand, bei mehreren Grundstücken auch über einzelne Grundstücke oder über Grundstücksteilflächen, ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen,

- a) wenn sie das Grundstück ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse benötigt,
- b) wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise zu veräußern oder ein Erbbaurecht zu bestellen,

- c) wenn der Pächter die ihm gesetzlich oder vertraglich obliegenden Verpflichtungen verletzt,
- d) wenn der Pächter das Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet, d.h. die Bewirtschaftung nicht der guten fachlichen Praxis entspricht.

Setzt der Pächter den Gebrauch des Pachtgegenstandes nach Ablauf der Pachtzeit fort, so gilt das Pachtverhältnis entgegen § 545 BGB nicht als verlängert.

### **§ 13**

#### **Rückgabe des Pachtgegenstandes, Entschädigung**

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Pflege ergibt. Der Pächter hat auf Verlangen der Stadt von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher sowie sonstigen Aufwuchs auf seine Kosten zu entfernen. Entschädigungsansprüche irgendwelcher Art sind ausgeschlossen.

Wird das Pachtverhältnis gem. § 12 Buchstabe a) und b) auf einen Zeitpunkt aufgelöst, zu dem die Nutzungen des laufenden Pachtjahres nicht mehr heimgebracht werden können, und war die Kündigung nicht so rechtzeitig ausgesprochen, dass Aufwendungen für den Pachtgegenstand hätten unterbleiben können, so hat die Stadt dem Pächter die Aufwendungen zu ersetzen, die zur Bewirtschaftung für das laufende Pachtjahr gemacht wurden, soweit nicht etwa schon Nutzungen aus den Aufwendungen gezogen sind.

Die Höhe der Entschädigung wird durch den amtlichen Schätzer der Stadt Karlsruhe festgelegt und ist für beide Vertragspartner bindend. Die Grundlage der Schätzung bildet der Schätzrahmen des Landesbauernverbandes.

### **§ 14**

#### **Änderung der Anschrift, Tod des Pächters**

Der Pächter ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich der Stadt mitzuteilen. Den Tod des Pächters hat der Erbe der Stadt anzuzeigen.

### **§ 15**

#### **Gentechnik**

Gentechnisch veränderte Pflanzenarten dürfen vorsätzlich nicht angepflanzt werden.

Die Nachweise des Herstellers bzw. Vermehrungsbetriebes des verwendeten Saatguts, sind auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

Das Ausbringen von Klärschlamm ist untersagt.

## **§ 16 Zusätzliche Vereinbarungen**

Der Pächter nutzt zur Ermittlung von Biodiversitäts-Defiziten das Angebot, das seitens des Landwirtschaftsamts und der integrierten Naturschutzberatung vorgegeben wird. Er hat die resultierenden Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Minderung der negativen Umweltauswirkungen auf dem Pachtgegenstand in zumutbarem Maße umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere die folgenden aufgezählten förderfähigen Maßnahmen:

- Lerchenfenster mit mindestens 21 m<sup>2</sup>, empfohlen 24 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Arbeitsbreite der Sätechnik.
- Ackerrandstreifen.
- Altgrasstreifen analog zu den Ackerrandstreifen.

Gewässerrandstreifen (s. § 2) können angerechnet werden. In diesem Fall erfolgt aber entgegen der Regelung in § 2 keine flächenanteilige Pachtminderung oder Nutzungsausfallentschädigung. Eine mehrfache Förderung ist nicht zulässig.

Der Pächter verpflichtet sich, ab 2015 nach dem neuen, dann gültigen EU-Direktzahlungssystem neue Zahlungsansprüche für den Pachtgegenstand zu beantragen.

Der Pächter hat mit Beendigung des Pachtvertrages alle Zahlungsansprüche in vollem Umfang an den Folgepächter, sofern dieser die Fläche als Landwirt bewirtschaftet, zu übertragen und die dafür erforderliche Erklärung innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Pachtende abzugeben.

## **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss werden, so bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Anstelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragsparteien eine solche vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.

## **§ 18 Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen vorgesehen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.

## **§ 19 Anzeigepflicht nach dem Landpachtgesetz (ASVG)**

Ist der Vertrag nach den Vorschriften des Landpachtgesetzes anzeigepflichtig, nimmt die Anzeige die Stadt vor.



**§ 20**  
**Gerichtsstand, Vertragsfertigungen**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen ist Karlsruhe.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Pächter und die Stadt erhalten jeweils eine Fertigung.

Karlsruhe, den  
Für die Stadt Karlsruhe:  
Liegenschaftsamt

Der/Die Pächter/in: