

Derzeitige Pachtvertragsvorlage für landwirtschaftlich nutzbare städt. Grundstücke

Grundstück Nr.

Gewann:

Gemarkung:

Kulturart:

Fläche: m²

Pacht: €/jährl.

Grundsteuerpauschale: €/jährl.

insgesamt: €/jährl.

Pachtvertrag

Die Stadt Karlsruhe
verpachtet an

Herrn / Frau

unter den nachstehenden Bedingungen vom 01.01.2014 an auf unbestimmte Zeit oben bezeichnetes Grundstück. Das Gesamtentgelt von jährlich € ist jeweils zum 11.11. eines Jahres unaufgefordert auf das Konto der Sparkasse Karlsruhe, IBAN: DE66 6605 0101 0009 0009 69, BIC: KARSDE66XXX, unter Angabe des Buchungszeichens 5.040 zu zahlen. Falls der Stadt bereits eine Abbuchungsermächtigung für dieses Buchungszeichen vorliegt, werden fällige Beträge automatisch vom Konto abgebucht.

Pachtbedingungen:

§ 1

Nutzungszweck und Bewirtschaftung

Das Pachtgrundstück dient der landwirtschaftlichen Nutzung und darf nur entsprechend der oben angegebenen Kulturart genutzt werden. Eine Änderung der Kulturart (z. B. Umwandlung von Ackerland in Wiesen, Neuanlage von Baumstücken) ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig.

Der Umbruch von Grünland ist gemäß § 27 a des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz Baden Württemberg (LLG) verboten.

Die Bewirtschaftung des Pachtgeländes hat im Sinne einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erfolgen.

Topographische Änderungen sind nicht zulässig. Eine Beweidung der Fläche durch Tiere ist nicht erlaubt.

An das Pachtgrundstück angrenzende Feldwege sind vom Pächter sauber zu halten. Dies gilt besonders für befestigte Feldwege.

§ 2

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.

§ 3

Ausschluss der Mängelhaftung

Der Pächter übernimmt die Pachtsache in dem Zustand, in dem sie sich bei Vertragsabschluss befindet. Der derzeitige Kulturstand sowie die Bodenverhältnisse des Pachtgrundstücks (einschl. Grundwasserstand, Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr usw.) sind dem Pächter bekannt. 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, das Grundstück ganz oder teilweise zu bewirtschaften, so hat er weder einen Anspruch auf Schadensersatz noch auf Minderung oder Erlass der Pacht.

§ 4

Bauliche Anlagen

Die Errichtung von Baulichkeiten jeder Art (z.B. Einfriedigungen) ist verboten.

§ 5

Gemarkungs- und Grenzsteine

Gemarkungs- und Grenzsteine hat der Pächter zu schonen. Er haftet für ihre Erhaltung.

§ 6

Aufwuchs und Bäume

Befinden sich auf dem Pachtgrundstück Bäume, Hecken oder Sträucher, so sind diese durch den Pächter zu pflegen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen (z. B. Zurückschneiden von Bäumen) hat der Pächter auf seine Kosten fachgerecht durchzuführen.

Müssen Bäume auf dem Pachtgelände wegen Gefährdung von Personen oder Sachen entfernt werden, hat dies ebenfalls durch den Pächter auf seine Kosten zu geschehen. Der Pächter hat dabei das anfallende Holz und Reisig ordnungsgemäß zu entsorgen. Gleiches gilt auch, wenn Bäume auf dem Pachtgelände durch besondere Umstände (z. B. Naturereignisse) entwurzelt werden.

Der Pächter haftet grundsätzlich für den Erhalt der Bäume, Hecken und Sträucher auf dem Pachtgelände und hat diese zu schonen. Bäume und Sträucher dürfen daher nur, ausgenommen bei Gefahr in Verzug für Personen und Sachen, mit vorheriger Genehmigung des Liegenschaftsamtes gefällt werden. Für gefällte Bäume und Sträucher hat der Pächter auf Verlangen der Stadt auf seine Kosten junge Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Darüber hinaus dürfen Anpflanzungen jeder Art nur mit vorheriger Genehmigung der Stadt durchgeführt werden. Die Grenzabstände nach den Bestimmungen des Nachbarrechts von Baden-Württemberg sind einzuhalten. Sie gelten analog auch für Pacht- und Losgrenzen.

§ 7

Unterverpachtung, Nutzungsüberlassung

Das Grundstück darf nicht an einen Dritten unterverpachtet oder sonst zur Nutzung überlassen werden.

§ 8

Unterhaltung des Pachtgeländes, Verkehrssicherungspflicht, Ackerrand

Der Pächter hat das Pachtgelände stets in ordentlichem und sauberem Zustand zu halten und hat für die Beseitigung von Abfällen zu sorgen.

Die Verkehrssicherungspflicht für das Pachtgelände obliegt dem Pächter.

Die Wegbankette sind durch den Bewirtschafter zu mähen. Sie müssen ausreichend bewachsen sein, dürfen nicht gedüngt und nicht mit Herbiziden abgespritzt werden. Auf 50 cm Abstand zur Wegvermarkung bzw. zum Wegrand sind sie weder umzupflügen noch sonst wie zu beschädigen.

Sämtliche gültige öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind stets einzuhalten.

§ 9

Duldung von öffentlichen Maßnahmen, Leitungen und Kanäle, Betreten des Geländes

Der Pächter duldet im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen im Bereich des Pachtgeländes (wie z.B. Verlegung von Versorgungsleitungen oder Kanälen). Außerdem hat der Pächter die Instandsetzung und Unterhaltung der Anlagen jederzeit unentgeltlich zu dulden.

Sofern in dem Pachtgelände Versorgungsleitungen oder Kanäle liegen, ist vom Pächter ein Schutzstreifen von 5 Meter beiderseits dieser Anlagen von jeder Anpflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Diese Bestimmung gilt auch für nach Vertragsabschluss hinzukommende Leitungen und Kanäle.

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

§ 10

Haftungsbestimmungen

Die Stadt haftet nicht für Personen- oder Sachschäden, die dem Pächter oder Dritten, denen er das Betreten des Pachtgeländes gestattet hat, im Zusammenhang mit der Benutzung des Geländes

des 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.

§ 11

Kündigung

Beide Vertragspartner können das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils auf Ende eines Kalenderjahres kündigen.

Die Stadt ist außerdem berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen,

- a) wenn sie das Grundstück im öffentlichen Interesse benötigt,
- b) wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise zu veräußern oder ein Erbbau-recht zu bestellen,
- c) wenn der Pächter die ihm gesetzlich oder vertraglich obliegenden Verpflichtungen verletzt,
- d) wenn der Pächter das Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet.

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

§ 12

Rückgabe des Pachtgeländes, Entschädigung

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtgelände 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. § 11 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 das Grundstück 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.

§ 13

Änderung der Anschrift, Tod des Pächters

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

§ 14

Flächenangaben

Für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes leistet die Stadt keine Gewähr. Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 15

Gentechnik

Gentechnisch veränderte Pflanzenarten dürfen nicht angepflanzt werden.

§ 16

Zusätzliche Vereinbarungen

Der Pächter darf langfristige Verträge bzw. Verpflichtungen (wie z.B. MEKA-Programme), die Auswirkung auf die vertragliche Kündigungszeiten des Pachtgeländes haben könnten, nicht ohne vorherige Zustimmung des Liegenschaftsamtes abschließen.

Der Pächter verpflichtet sich, mit Beendigung des Pachtvertrages alle Zahlungsansprüche im Umfang und entsprechend der Qualität der verpachteten Fläche sowie im Umfang der im Referenzzeitraum angebauten Kulturen 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. Der finanzielle Ausgleich ist zwischen dem Vorpächter und Nachpächter selbst zu regeln.

§ 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

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: