

Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke zur Grünlandnutzung

zwischen der

Stadt Riedstadt, Rathausplatz 1, 64560 Riedstadt
(nachfolgend *Verpächterin* genannt)

und

Herrn/Frau XY
(nachfolgend *Pächter* genannt)

wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

1. Die Verpächterin verpachtet folgende Grundstücke zur Nutzung als Grünlandfläche:

Gemarkung	Flur	Fl.-St.	Gesamtgröße qm	Verpachtete Teilfläche qm	Nutzungsart / Bezeichnung	Euro
Crumstadt	4	394/3	3.235	3.235	Grünland, Am Waldfalltor neben dem kleinen Busch	48,53

2. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z.B. Krumenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk, Torf. Ferner ausgenommen ist das Recht, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.
3. Der Pachtgegenstand ist mit folgenden Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) belastet:

§ 2 Beschreibung der Pachtsache

1. Eine gesonderte Beschreibung der Pachtsache wurde angefertigt und ist als Anlage beigefügt. (z.B. besondere Anlagen, Wege, Drainagen, Grenzsteine zum Zeitpunkt der Überlassung, naturschutzrechtliche Auflagen, verpachtete Teilflächen, Bäume mit Patenschaften).

O ja O nein (*Zutreffendes ankreuzen*)

2. Der Pächter übernimmt die Grundstücke, wie sie liegen und stehen, ohne Gewähr der Verpächterin für ihren Zustand, ihre Größe und ihre besondere Beschaffenheit.
3. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Verpachtgrundstücke belastet sind oder werden, muss der Pächter dulden.

**§ 3
Pachtdauer**

1. Die Dauer des Pachtverhältnisses beläuft sich – vorbehaltlich der Regelungen in §§ 11, 12 und 13 des Vertrages - auf 5 Jahre.
2. Die Pachtzeit beginnt am **01.10.2017** und endet am **30.09.2022**
Sie verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn sie nicht mit einer Frist von 3 Monaten vor Ihrem jeweiligen Ablauf gekündigt wird.

**§ 4
Pachtpreis**

1. Der Pachtzins beträgt lt. Magistratsbeschluss vom 25.06.2013 jährlich 0,015 € pro Quadratmeter Grünland. Wegen einer besonderen Erschwernis der Nutzung (Bäume, Schilfflächen, etc.) kann der Pachtzins gemindert werden.

Der gesamte Pachtpreis beträgt somit **48,53 €**.

2. Der Pachtpreis wird jeweils jährlich am 11.11. von Konto des Pächters abgebucht.

Bank:

IBAN..... BIC.....

3. Änderungen von Anschrift und / oder Bankverbindung teilt der Pächter der Verpächterin unverzüglich und unaufgefordert mit.

**§ 5
Abgaben**

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, trägt die Verpächterin. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft hat der Pächter zu tragen.

**§ 6
Bewirtschaftung**

1. Bei der Bewirtschaftung von Grünlandflächen ist die Verpächterin berechtigt, aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes Vorgaben hinsichtlich der Mahdtermine, der Mahdhäufigkeit, der Düngung und mechanischen Bearbeitung (Walzen) zu machen.

Folgende gesonderte Regelungen werden vereinbart:

- Ein- bis zweischürige Mahd
- Keine Düngung
- Beweidung nur nach vorheriger Absprache, keine dauerhaften Zäune
- Befahren des Grundstückes zur Grabenunterhaltung ist der Stadt, dem Wasserverband oder von ihm beauftragten Dritten gestattet
- Lage im EU-Vogelschutzgebiet (Regelungen müssen beachtet werden)

Crumstadt	4	394/3	3.235	Fläche als Grünland, - Einschürige Mahd - Keine Düngung Duldung von zwei Nussbäumen in östlichem Teil
-----------	---	-------	-------	---

2. Sofern der Pächter auf Grünlandflächen Maßnahmen der Agrarumweltprogramme durchführt, genießen die damit verbundenen Regelungen Vorrang gegenüber denen der Verpächterin.

3. Auf den Pachtflächen ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.
4. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den aktuellen Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung pfleglich zu bearbeiten. Der Pächter trägt nach besten Möglichkeiten dazu bei, die ökologische Qualität und die Bodengesundheit der Flächen zu erhalten und zu verbessern.
5. Neu Einsaaten dürfen nur mit Einverständnis der Verpächterin durchgeführt werden, dabei ist bevorzugt Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Verwendung von transgenem, d. h. direkt gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzengut oder sonstigen unmittelbar gentechnisch erzeugten Produkten ist nicht zulässig.
6. Sofern eine Beweidung vereinbart ist, dürfen bei Bedarf nur mobile Tränkstellen oder Futterraufen verwendet werden, die zur Schonung der Wiesenflächen mindestens vierzehntägig an wechselnden Stellen aufgestellt werden.
7. Auf den Pachtflächen sind nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen der Agrarumweltprogramme durchzuführen (Artenschutz, Bodenerosion, Biotoppflege, Grundwasserschutz). Die Antragstellung zur Aufnahme in die Programme und die Einhaltung der jeweiligen Bestimmungen obliegt dem Pächter.
8. Eine Änderung der Kulturart, z. B. Umbruch von Grünland zu Ackerland, Anpflanzung von Obst oder Nutzholz und dgl. ist nicht zulässig. Sie kann nur in Ausnahmefällen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt erfolgen. Die Entscheidung steht im Ermessen der Stadt. Das gleiche gilt für die Einrichtung, Veränderung oder Erweiterung von Aufbauten jeglicher Art, das Einlegen von Wasser- oder anderen Leitungen, das Graben von Brunnen, sowie das Aufstellen von Reklameschildern. Ändert ein Pächter entgegen dieser Vorgaben die Kulturart oder verändert das Grundstück, so hat er auf eigenen Kosten den ursprünglichen Zustand in vollem Umfang wieder herzustellen – unabhängig von einer eventuell deshalb erfolgten Kündigung.
9. Sofern die Pachtflächen in Natura 2000 Schutzgebieten liegen, sind zur Bewirtschaftung die jeweiligen Verordnungen zu berücksichtigen.

§ 7

Instandhaltung und Verbesserung

1. Der Pächter hat die Anlagen, insbesondere Wege, Gräben, Drainagen, Grenzsteine auf seine Kosten in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.
2. Die zum Erreichen der Pachtflächen erforderlichen Wege sind pfleglich zu behandeln. Die geltende Fassung der Feldwegesatzung der Stadt Riedstadt wird vom Pächter berücksichtigt. Im Rahmen der Feldwegesatzung werden von der Verwaltung (Feldschütz) regelmäßig Kontrollen durchgeführt.
3. Veränderungen an den überlassenen Grundstücken, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bewirtschaftungszweck stehen, darf der Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Der Pächter darf keine Gebäude oder andere bauliche Einrichtungen auf den Grundstücken errichten, soweit er vorher nicht eine schriftliche Genehmigung des Verpächters vorliegen hat. Dies gilt auch dann, wenn diese Einrichtung nur für einen vorübergehenden Zweck, beispielsweise für die Dauer des Pachtverhältnisses, erstellt werden sollen. Die Entscheidung ist in das Ermessen des Verpächters gestellt. Liegt die Zustimmung vor und erhöht die vom Pächter geschaffene Anlage den Wert des Pachtgegenstandes über das Pachtende hinaus, dann erhält der Pächter den noch wirksamen Wertanteil (Zeitwert) bei Pachtende ersetzt.

§ 8 Gewährleistung

1. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen worden sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter die Mängel arglistig verschwiegen hat.
2. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, muss der Pächter dulden. Hatte der Verpächter sie bei Vertragsabschluss nicht mitgeteilt, so kann der Pächter nur eine Minderung des Pachtpreises verlangen.
3. Einschränkungen der Bewirtschaftung durch Hochwasser oder Grundwasserschwankungen gelten als höhere Gewalt und berechtigen nicht zu Minderungen des Pachtpreises.
4. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine drohende Gefahr erforderlich, so hat der Pächter, unbeschadet seiner Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst sofort die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter Rechte geltend macht. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 9 Wildschaden

Der Ersatz von Wildschäden richtet sich nach den geltenden Gesetzen. Der Pächter verzichtet auf Ersatz von Wild- und Jagdschaden durch die Verpächterin.

§ 10 Unterverpachtung

Eine Unterverpachtung ist nicht zulässig.

§ 11 Vorzeitige Kündigung

1. Die Parteien können ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, außer bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe, den Pachtvertrag kündigen,
 - a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien nachhaltig so gestört ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,
 - b) wenn die andere Partei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
2. Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter entgegen den Vorgaben dieses Pachtvertrages so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
3. Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis vorzeitig kündigen, wenn eines oder mehrere der oben genannten Grundstücke nach Beschluss des Magistrates zu öffentlichen Zwecken (z. B. Bauleitplanung) benötigt werden. In diesem Fall ist eine Kündigungsfrist von 4 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres einzuhalten.
4. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 12

Kündigung bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit des Pächters

1. Ist der Pächter berufs- oder erwerbsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis zum Schluss des Pachtjahres kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. In diesem Fall ist eine Kündigungsfrist von 4 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres einzuhalten
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 13

Tod des Pächters

1. Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Der Verpächter ist nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch den oder die Hofnachfolger gewährleistet ist. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 14

Verjährung bei Pachtende

1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Pachtsache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren nach 6 Monaten.
2. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den Pachtgegenstand zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 15

Anwendung gesetzlicher Vorschriften

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

§ 16

Zusätzliche Vereinbarungen

1. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.
2. Wurden für die Pachtflächen Zahlungsansprüche aus der EU-Betriebsprämie (oder vergleichbare) erworben, so erklärt der Pächter, diese nach Ablauf des Pachtverhältnisses an die Verpächterin beziehungsweise auf deren Wunsch an den nachfolgenden Pächter weiter zu geben.

3. Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht des verpachteten Objektes. Er stellt die Verpächterin von allen Ansprüchen frei, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können. Die Verkehrssicherungspflicht des Pächters erstreckt sich nicht auf die in § 2 Abs. 1 beschriebenen und von der Verpachtung ausgenommenen Bestandteile.

§ 17 Vertragsausfertigung

Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

Riedstadt, den 21.09.2017

Marcus Kretschmann
Bürgermeister

XY
Pächter

Siegel

Albrecht Ecker
Erster Stadtrat