

Landpachtvertrag für Grundstücke der Gemeinde Pfronstetten

Zwischen der Gemeinde Pfronstetten, Hauptstraße 25, 72539 Pfronstetten,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Reinhold Teufel
(als Verpächter)

und

wird folgender Landpachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 - Pachtgegenstand

Verpachtet werden die im Pachtflächenverzeichnis aufgeführten Grundstücke. Dieses ist Bestandteil des Vertrags.

§ 2 – Pachtjahr, Pachtzeit

(1) Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Die Pachtzeit dauert neun Jahre; sie beginnt zum 1. Januar 2023 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2031.

§ 3 - Pachtzins

(1) Bis zum Beginn des Pachtjahrs 2023 erfolgt die Überlassung unentgeltlich.

(2) Ab dem Pachtjahr 2023 ist der im Pachtflächenverzeichnis festgelegte Pachtzins jeweils zum Ende des Pachtjahrs, nämlich zum 01.12., zahlungsfällig. Der Pächter erteilt dem Verpächter hierfür ein entsprechendes Lastschriftmandat. Barzahlung oder Einzelüberweisung ist ausgeschlossen.

§ 4 - Allgemeine Pachtbedingungen

Für das begründete Pachtverhältnis gelten die „Allgemeine Pachtbedingungen für Grundstücke der Gemeinde Pfronstetten“. Diese sind Bestandteil des Vertrags.

§ 5 - Zusätzliche Vereinbarungen

Keine

§ 7 - Änderung und Ergänzungen

Änderung und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 8 - Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Verpächter und Pächter verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen dieser Vereinbarung durch dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende vertragliche Regelungen zu ersetzen.

Für den Verpächter

Für den Pächter

Pfronstetten, den

Pfronstetten, den

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Anlagen:

- Pachtflächenverzeichnis
- Allgemeine Pachtbedingungen für Grundstücke der Gemeinde Pfronstetten

Allgemeine Pachtbedingungen für Grundstücke der Gemeinde Pfronstetten

in der Fassung vom 1. November 2022

1. Pachtgegenstand und Bewirtschaftung

Verpachtet werden die im Pachtflächenverzeichnis jeweils aufgeführten Pachtflächen. Mitverpachtet werden die auf dem Pachtgrundstück befindlichen Bäume, Hecken und Sträucher. An dem Pachtgrundstück dürfen Veränderungen der Lage und der Beschaffenheit durch An- und Abtragen des Grundes oder irgendwelcher Bodenbestandteile (z.B. Mutterboden, Sand, Ton, Torf, Kies usw.) sowie Kulturumwandlungen (auch Reb- und Obstanlagen, Beerenkulturen sowie Dauerbrache) nur vorgenommen werden, wenn eine schriftliche Erlaubnis durch den Verpächter erteilt wurde. Bei Kulturumwandlungen kann der Verpächter die Wiederherstellung der früheren Kulturart auf Kosten des Pächters verlangen. Ausgenommen von der Verpachtung sind Jagd- und Fischereirechte. Soweit nichts anderes gesagt ist, wird das Pachtgrundstück nur zur Nutzung gemäß Pachtflächenverzeichnis überlassen. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verpächters dürfen auf dem Pachtgrundstück keine Bauwerke, wie z.B. Ställe, Schuppen, Hütten, Zäune und Mauern, errichtet werden.

2. Pachtzeit

Die Dauer der Pachtzeit ergibt sich aus dem Landpachtvertrag. Sofern nach Ablauf der Pachtzeit keine Neuverpachtung vorgenommen wird, verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um 1 Jahr, bis eine Neuverpachtung erfolgt.

3. Pachtzins

Die Höhe des Pachtzins ergibt sich aus dem Pachtflächenverzeichnis. Unabhängig von der rechnerischen Pacht beträgt die Mindestpacht 10,00 €. Der Pächter kann gegen den Pachtzins nur solche Forderungen aufrechnen, die der Verpächter schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

4. Abgaben und Lasten

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter. Die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der Nutzung des Pachtgrundstücks im Zusammenhang stehenden Lasten und Beiträge (z.B. der Beitrag zur Landw. Berufsgenossenschaft) hat der Pächter zu zahlen bzw. zu erstatten.

5. Gewährleistung

(1) Die Verpachtung erfolgt in dem Zustand, in dem sich die Pachtflächen zum Zeitpunkt der Verpachtung befinden. Die jeweilige Nutzung ergibt sich aus dem Pachtflächenverzeichnis.

(2) Die Grenzen des Grundstücks sind dem Pächter bekannt. Eine Gewähr für die angegebene Größe, für bestimmte Güte und Beschaffenheit sowie die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstücks wird vom Verpächter nicht übernommen. Weicht die wirkliche Größe des Pachtgrundstücks von der im Pachtflächenverzeichnis angegebenen Flächen ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus nur herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v.H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann um einen der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen.

(3) Der Pächter kann wegen Misswuchs, Nässe, Hagelschlag, Mäusefraß oder ähnlichen Schäden keine Minderung des Pachtpreises verlangen:

6. Duldung von Rechten Dritter

Der Pächter hat bestehende und künftige dingliche und vertragliche Rechte Dritter an dem Pachtgrundstück entschädigungslos zu dulden. Zu diesen Rechten gehören insbesondere die Erstellung von Masten, die Überspannung mit Stromleitung sowie die Verlegung von Kabeln, Gas-, Wasser und sonstigen Leitungen. Etwaige Aufwuchsschäden oder Ertragsausfälle bei Baumaßnahmen werden dem Pächter auf Antrag durch den Träger der Maßnahme ersetzt.

7. Verpflichtung zur umweltgerechten Bewirtschaftung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück ordnungsgemäß und pflegeleicht zu bewirtschaften und in gutem Zustand zu erhalten. Dabei hat der Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Der Pächter haftet für jede durch ihn verursachte Verschlechterung. Er hat sich über die Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung des Pachtgrundstücks einzuhalten. Tierische Ausscheidungen, Gülle, Jauche, Stallmist, Stroh sowie ähnliche Nebenerzeugnisse aus der landwirtschaftlichen Produktion und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften verwendet werden. Abwasser, Fäkalien, Klärschlamm und ähnliche Stoffe aus Siedlungsabfällen und vergleichbare Stoffe aus anderen Quellen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters auf das Pachtgrundstück gebracht werden. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden.

(2) Der Pächter haftet für den verkehrssicheren Zustand des Pachtgrundstücks.

(3) Der Pächter hat den Verpächter von allen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die gegen ihn aus einer Ver-

letzung oder Nichterfüllung der Bestimmungen gem. Ziff. 7 hergeleitet werden können. Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.

(4) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht.

8. Sonstige Regelungen zur Bewirtschaftung

(1) Die festgelegten Grenzen der Pachtflächen sind einzuhalten und dürfen nicht überackert werden. Dies gilt auch für Erd- und Feldwege.

(2) Im Bereich der Waldränder ist ein Streifen von 15 m gemessen von den Traufbäumen freizuhalten. Die Pächter sind verpflichtet, diese Freiflächen einmal jährlich abzumähen.

(3) Feldsteine dürfen nicht am Waldrand abgelagert werden. Sie sind von den Pächtern auf die von der Gemeinde hierfür benannten Ablagerplätzen zu verbringen.

(4) Eine Änderung der Nutzung (Acker zu Wiese, Wiese zu Acker) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

(5) Stillgelegte Flächen sind so zu bewirtschaften, dass sie bei Ablauf der Pachtzeit wieder der seitherigen Nutzung (lt. Pachtflächenverzeichnis) entsprechend verpachtet werden können.

(6) Die vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen im Bereich der Wald- und Feldwege zur Holzlagerung durch den Forstbetrieb der Gemeinde Pfronstetten hat der Pächter zu dulden.

(7) Um den Schutz landwirtschaftlicher Kulturen durch Elektrozäune zu erleichtern, ist auf Verlangen des Jagdpächters ein Streifen von maximal 1 m entlang der Grenze unbestellt zu lassen.

(8) Die „Gemeinsamen Empfehlungen von Landesbauernverband in Baden-Württemberg, Verband der Jagdgenossenschaften und Eigenjagdbesitzer, Landesjagdverband Baden-Württemberg, Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband und Wildforschungsstelle Baden-Württemberg“ sind zu beachten.

9. Grenz- und Losmarken, Überfahrt

Der Pächter haftet für die vorhandenen Grenzmarken in ihre Erhaltung an Ort und Stelle, sofern sie nicht mit Zustimmung des Verpächters versetzt werden. Wird durch Verschulden des Pächters die Wiederherstellung einer Grenzmarke erforderlich, so hat der Pächter die Kosten hierfür zu tragen.

Soweit Bewirtschafter von Grundstücken ohne eigene Zufahrt ihren Weg über das Pachtgrundstück nehmen müssen, ist ihnen die Überfahrt zu gestatten; sie müssen jedoch auf den Aufwuchs Rücksicht nehmen.

10. Einrichtungen, Verbesserungen und Unterhaltung

Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und umweltverträglichen Bewirtschaftung zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter zuvor hiervon schriftlich Anzeige macht und der Verpächter schriftlich erklärt hat, dass er mit der Durchführung der Maßnahme einverstanden ist. Die Kosten der Maßnahme trägt der Pächter, sofern keine andere Regelung getroffen wurde. Der Verpächter kann jederzeit die

Entfernung der Einrichtung, ob erlaubt oder unerlaubt erichtet, auf Kosten des Pächters entschädigungslos verlangen. Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden. Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wege, Gräben, Drainagen und Einfriedungen unter Beachtung der einschlägigen Natur- und Landschaftsschutzvorschriften auf seine Kosten vorzunehmen.

11. Bäume, Hecken und Sträucher

(1) Auf dem Pachtgrundstück vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher sind unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu pflegen und zu enthalten. Die Entfernung oder weitergehende Anpflanzung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig. Wird eine Zustimmung zur weitergehenden Anpflanzung erteilt, gehen gepflanzte Bäume und Sträucher zum Ablauf der Pachtzeit in das Eigentum des Verpächters über, ohne dass dieser zu Wertersatz verpflichtet ist.

(2) Wird ein vorhandener Baum abgängig, so hat der Pächter den Verpächter zu verständigen. Über die Verwertung des als abgängig anerkannten Baumes entscheidet der Verpächter. Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter auf dem Pachtgrundstück im Benehmen mit dem Verpächter wieder einen entsprechenden Baum zu pflanzen.

(3) Vorhandene Bäume auf dem Pachtgrundstück hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses in gepflegtem Zustand zurückzugeben. Für einen ohne Wissen des Verpächters eingetretenen Minderbestand haftet der Pächter. Für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung eines auf dem Pachtgrundstück stehenden Baumes hat der Pächter Schadensersatz zu leisten.

12. Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften.

13. Unterverpachtung

(1) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, einem Dritten überlassen, insbesondere das Pachtgrundstück unterverpachten.

(2) Die Zustimmung des Pächters zur Überlassung an einen Dritten entlässt den Pächter nicht aus seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter. Der Pächter hat sich Verschulden des Unterpächters in vollem Umfang zurechnen zu lassen (§ 278 BGB)

14. Pachtregelung bei Flurbereinigung

Kommt das Pachtgrundstück in ein Flurbereinigungsverfahren, so endet die Pachtzeit zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung in die neu zugeteilten Grundstücke. Wird das Pachtgrundstück in einem Flurbereinigungsverfahren zur Schaffung gemeinschaftlicher Anlagen (z.B. Feld- und Wirtschaftswege, Straßen, Gewässer oder sonstigen Einrichtungen), die dem gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten dienen, ganz oder teilweise benötigt, so ist der Pächter jederzeit zur Abtretung verpflichtet.

15. Vorzeitige Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter

(1) Wird das Pachtgrundstück während der Pachtzeit ganz oder teilweise zu baulichen (z.B. zur Errichtung von Anlagen

zur Erzeugung erneuerbarer Energie einschließlich damit zusammenhängender Nutzungen), industriellen, gewerblichen oder sonstigen öffentlichen Zwecken (z.B. bau- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) benötigt, so ist der Verpächter jederzeit zur fristlosen Kündigung berechtigt und der Pächter zur Rückgabe verpflichtet. Wird zu dem beabsichtigten Zweck nur ein Teil des Pachtgrundstücks benötigt, so kann der Pächter verlangen, dass ihm das ganze Pachtgrundstück abgenommen wird.

(2) Wird die Kündigung des Pachtverhältnisses während eines Jahres mit sofortiger Wirkung ausgesprochen, so hat der Pächter wegen der vorzeitigen Pachtauflösung auf eingebrachte Anpflanzung und Düngung dieses Jahres eine entsprechende Entschädigung anzusprechen. Die Entschädigung des Pächters wird, sofern eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen ihm und dem Verpächter nicht zustande kommt vom amtlich bestellten Schätzer für Wildschäden festgesetzt.

(3) Sofern im Rahmen der Inanspruchnahme einer Fläche für bau- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ein Pflegevertrag abgeschlossen wird, bietet der Verpächter dem Pächter an, in diesen Pflegevertrag einzutreten.

16. Fristlose Kündigung durch den Verpächter

(1) Der Verpächter kann den Pachtvertrag außer in den gesetzlich festgelegten Gründen und den in Nr. 15 genannten Gründen fristlos kündigen, wenn

- der Pächter das Pachtgrundstück trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder andere vertragliche Verpflichtungen (insbesondere Ziffer 1, 7 und 8) erheblich verletzt hat,
- der Pächter trotz Mahnung mit der Zahlung des Pachtzinses über drei Monate im Verzug ist,
- über das Vermögen des Pächters das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder fruchtlos in das Vermögen gepfändet ist,
- der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters das Pachtgrundstück unterverpachtet hat,
- dem Verpächter bekannt wird, dass der Pächter eigene landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke an Dritte verpachtet hat.

(2) Dem Pächter steht in diesen Fällen ein Entschädigungsanspruch nicht zu.

17. Vorzeitige Kündigung durch den Pächter

Der Pächter kann mit Frist von sechs Monaten auf Ende des Pachtjahres kündigen, wenn er aus gesundheitlichen Gründen oder altersbedingten Gründen nicht mehr in der Lage ist, das Pachtgrundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

18. Erlöschen des Pachtverhältnisses

(1) Das Pachtverhältnis erlischt, wenn

- der Pächter stirbt,
- der Pächter seinen Hauptwohnsitz oder den Betriebsitz aus der Gemeinde Pfronstetten verlegt,
- der Pächter seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgibt.

(2) Mit Zustimmung des Verpächters kann ein Dritter an Stelle des seitherigen Pächters in das Pachtverhältnis eintreten, wenn er den landwirtschaftlichen Betrieb des seitherigen Pächters zumindest in wesentlichen Teilen über-

nimmt und durch ihn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes gewährleistet erscheint. Ein Anspruch auf die Zustimmung des Verpächters besteht nicht.

19. Verjährung von Ansprüchen

(1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren nach sechs Monaten.

(2) Die Verjährungsfrist des Ersatzanspruchs des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Pachtgrundstück zurückhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

20. Begehungsrechte

Der Verpächter und dessen Beauftragte sind jederzeit befugt, das Pachtgrundstück zu betreten. Der Pächter hat ihnen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

21. Übergang von Zahlungsansprüchen

(1) Der Pächter ist verpflichtet, flächenbezogene Zahlungsansprüche nach dem Gesetz zur Umsetzung der Reform der gemeinsamen Agrarpolitik vom 21. Juli 2004, insbesondere dem Betriebsprämienführungsgesetz, mit dem Pachtende auf den Verpächter oder einen vom Verpächter bestimmten neuen Pächter (Betriebsinhaber) unentgeltlich zu übertragen.

(2) Die Übertragungsverpflichtung ist auf den Anteil der vom Verpächter gepachteten Fläche, im Verhältnis zur gesamten prämienberechtigten Fläche des Pächters, beschränkt.

(3) Die Übertragungsverpflichtung gilt nicht, wenn der Pächter bereit ist, die Pachtflächen zu den vom Verpächter für eine erneute Verpachtung festgelegten Allgemeinen Bedingungen und Pachtpreisen weiter zu pachten.

22. Gesetzliche Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des BGB, des Landwirtschafts- und Landkulturgesetzes sowie andere einschlägige Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung. Der Pächter hat sich jeweils selbst über die Änderung dieser Gesetze zu informieren.

23. Schlussbestimmungen

(1) Der Pächter hat mit der Unterzeichnung des Landpachtvertrages diese Allgemeinen Pachtbedingungen anerkannt.

(2) Die Neuverpachtung wird entsprechend den Bestimmungen des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur angezeigt.