

STÄDTISCHE PACTORDNUNG vom 17. Juli 2012 in der ab dem 29.06.2021 gültigen Fassung

(Bedingungen für die Verpachtung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Kleingärten durch die Stadt Bad Friedrichshall -Verpächterin-)

1. Pachtzeit

Die Pachtzeit erstreckt sich, falls nichts anderes schriftlich vereinbart wird,

- bei *landwirtschaftlich* genutzten Grundstücken bis zum Ende der vom Gemeinderat festgesetzten laufenden-Pachtperiode,
- bei *Kleingärtner* auf eine Mindestlaufzeit von 1 Jahr, mit der Option zur Verlängerung.

Maßgeblich sind jeweils die vertraglich getroffenen Regelungen.

Das Pachtjahr beginnt, soweit nichts anderes vereinbart, am 11. November jeden Jahres.

2. Pachtzins, öffentliche Abgaben

Der vereinbarte jährliche Pachtzins ist für das jeweils laufende Pachtjahr am 1. Juni des Jahres fällig und an die Stadtkasse zu bezahlen.

Bei Wiesen im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet kann der Pächter einen Pachtnachlass bei der Verpächterin beantragen.

Daneben hat der Pächter etwaige Abgaben (Beiträge) für berufsständische Zwecke wie bspw. zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft etc. zu übernehmen, die Verpächterin trägt die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten. Entstehen Beiträge oder Abgaben neu so können diese vom Verpächter im gesetzlichen Rahmen umgelegt werden.

3. Zustand zu Beginn des Pachtverhältnisses, Verkehrspflichten, Dienstbarkeiten

Die Grundstücke werden in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich bei Beginn des Pachtverhältnisses befinden. Eine Gewähr hinsichtlich Größe, Kulturart, Beschaffenheit und Güte der Grundstücke wird von der Verpächterin nicht geleistet.

Soweit Pachtgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wege angrenzen, für welche der Verpächterin nach der örtlichen Regelung die Gehwegreinigung sowie die Streupflicht im Winter obliegt, trifft diese Verpflichtung den Pächter.

Etwas auf den Pachtgrundstücken ruhende Dienstbarkeiten hat der Pächter ohne Entschädigung zu dulden, andererseits darf er auch die zu Gunsten der Pachtgrundstücke bestehenden Dienstbarkeiten nutzen.

4. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Der Pächter ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung der Pachtgrundstücke verpflichtet, die Wege, Gräben und Einfriedungen sowie die Grenzzeichen (soweit vorhanden) in gutem Zustand zu erhalten und daran auftretende Mängel auf seine Kosten zu beheben. Er ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin die Nutzungsart zu ändern oder Sträucher, Bäume und sonstige Einrichtungen zu beseitigen. Es wird insbesondere auf das Grünlandumbruchverbot verwiesen.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand ... und ähnlichen Bodenbestandteilen. Auf das Weiden- und Uferholz wie auch das am Ufer stehende Schilf und Gras hat der Pächter keinen Anspruch. Er ist vielmehr gehalten, auf Schonung etwaiger Pflanzungen und des Ufers zu achten. Das Abbrennen von Hecken und Rainen ist verboten.

Soweit Ackerrandstreifen vorhanden sind bzw. neu angelegt werden, sind diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im übrigen ist den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes und den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen Rechnung zu tragen.

5. Rückgabe am Ende der Pachtzeit

Die Pachtgrundstücke müssen bei Rückgabe zum Ende eines Pachtjahres oder der Pachtperiode bis spätestens 15. Oktober des laufenden Pachtjahres geleert und abgeräumt sein, so dass der Pachtnachfolger in der Bewirtschaftung nicht gehindert ist. Stoppeläcker müssen vom abgehenden Pächter rechtzeitig und in üblicher Weise gestürzt übergeben und dürfen im letzten Pachtjahr nicht mit Nachfrucht eingebaut werden.

Für etwaige Verbesserungen der Grundstücke bestehen keine Ersatzansprüche.

6. Unterverpachtung/Überlassung

Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Verpächterin nicht berechtigt, die Pachtgrundstücke unter zu verpachten, oder die Rechte aus dem Pachtvertrag einem anderen abzutreten. Aus Bewirtschaftungs- und Fruchfolgegründen ist ein Flächentausch möglich wobei die Nutzungsart nicht geändert werden darf. Er hat auch kein Kündigungsrecht, wenn die Verpächterin seinem Antrag auf Überlassung der Pachtgrundstücke an einen anderen nicht zustimmt.

Nichtbeachtung dieser Bestimmungen berechtigt die Verpächterin zur sofortigen (fristlosen) entschädigungslosen Auflösung des Pachtverhältnisses.

7. Verbot des Anbaus gentechnischer Organismen und des Aufbringens von Klärschlamm

Der Pächter verpflichtet sich, keine gentechnisch veränderten Organismen auf der Pachtfläche anzubauen oder anbauen zu lassen. Im Falle der Nutzungsüberlassung der Pachtfläche an Dritte verpflichtet sich der Pächter, mit dem Nutzungsberechtigten zu vereinbaren, dass dieser ebenfalls keine gentechnisch veränderten Organismen auf dieser Fläche anbaut oder anbauen lässt.

Ebenso ist das Aufbringen von Klärschlamm untersagt.

Ein Verstoß berechtigt den Verpächter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung.

8. Bauwerke

Bauwerke (Gartenhäuschen, Geschirrhütten usw.), Zäune und sonstige Anlagen aller Art dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin und unter der Bedingung der Wiederherstellung des früheren Zustandes des Pachtgrundstücks errichtet oder entfernt werden. Wartung und Pflege vorhandener Wasserleitungen erfolgt - ohne Anerkennung einer Verpflichtung - durch die Verpächterin; die Bezahlung des anteiligen Wasserzinses und der Grundgebühr für die Messeinrichtung ist Pflicht des Pächters.

9. Feldwege

Das Umbrechen von unbefestigten Feldwegen ist ohne Zustimmung der Verpächterin nicht gestattet. Sofern der Pächter aus Bewirtschaftungsgründen (Zusammenlegung von 2 durch einen Feldweg getrennten Pachtflächen) ein Umbrechen für erforderlich hält, ist die Erlaubnis rechtzeitig (spät. 2 Mon. vorher) bei der Verpächterin einzuholen. Auf Feldwege kann (ggf. übergangsweise) nur verzichtet werden, wenn sie für die Bewirtschaftung anderer Pachtgrundstücke bzw. für die Nutzung durch die Allgemeinheit nicht notwendig sind. Die Entscheidung darüber liegt bei der Verpächterin. Die Pflicht zur Wiederherstellung des Feldweges in seiner ursprünglichen Form zum Ende der Pachtdauer bzw. bei Vorliegen anderweitiger Gründe auch früher, obliegt volumnäßig dem Pächter. Einzelheiten sind ausschließlich schriftlich zu regeln. Das Umbrechen von befestigten Feldwegen ist ausgeschlossen.

10. Wildschaden, Schadensansprüche

Der Pächter ist nicht berechtigt, gegenüber der Verpächterin einen Anspruch auf Ersatz von Wildschaden (Ernteausfall) geltend zu machen. Soweit andere (Jagdgenossenschaften, Jagdpächter) für Wildschaden aufzukommen haben, ist es Sache des Pächters, seine Ansprüche gegenüber dem Schadenersatzpflichtigen geltend zu machen. Gleiches gilt für Manöverschäden.

Wird an dem Pachtgrundstück Jagd- oder Manöverschäden verursacht, so ist der Pächter verpflichtet, die Verpächterin sofort zu verständigen, damit sie die Frist für die Anmeldung des Schadens einhalten kann.

Für Schäden an den Pachtgrundstücken infolge höherer Gewalt (Hagelschlag, Überschwemmung, Dürre u.a.) oder anderer von der Verpächterin nicht zu vertretender Ereignisse übernimmt diese keinerlei Haftung. Ein Anspruch auf Pachtnachlass tritt ebenfalls nicht ein.

Unterlässt der Pächter die Anzeige eines Mangels gem. Abs. 2, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

11. Rechte der Verpächterin

Die Verpächterin behält sich das Recht vor, die Pachtgrundstücke ohne besondere Entschädigung des Pächters zur Abfuhr von Weiden, Sand, Kies u.a. nach Bedarf zu benutzen. Ebenso hat der Pächter im Fall eines notwendig werdenden Uferbaus die Zufahrt und den Zugang zu dulden.

Wenn die Verpächterin auf den Pachtgrundstücken zur Gewinnung oder Ableitung von Wasser, zur Bewässerung, Beregnung oder zu sonstiger Verbesserung die Anlegung oder Verlegung von Gräben, Drainagen, Leitungen usw.

vornehmen lassen will, oder zum Schutz von Quellfassungen usw. Düngebeschränkungen u.a.m. anordnen muss, hat der Pächter dies ebenfalls ohne Entschädigung zu dulden.

Für einen nach Absatz 1- 2 im laufenden Pachtjahr auftretenden Ertragsausfall leistet die Verpächterin angemessene Entschädigung.

12. Obstbäume / Obststräucher

Bestehende Streuobstbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen bzw. -sträuchern beschränkt sich auf das Abernten der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignisse abgängig gewordene Obstbäume und -sträucher sind vom Pächter nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Pflege und Bewirtschaftung zu ersetzen, im Gegenzug ist er zur Holzverwertung berechtigt.

Die nach der Beschreibung übernommenen Obstbäume, -sträucher hat der Pächter in einem einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechenden Zustand am Pachtende zurückzugeben.

Pächter und Verpächter regeln eine eventuell notwendige Rodung der Obstbäume in gegenseitigem Einvernehmen

13. Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so bleibt es den Erben überlassen, das Pachtverhältnis bis zum Ende der Pachtperiode fortzusetzen oder das Pachtverhältnis auf Schluss des laufenden Pachtjahres zu kündigen. Der Tod des Pächters ist durch die Erben dem Verpächter mitzuteilen.

14. Kündigung

Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis fristlos und ohne Verpflichtung zum Schadensersatz gegenüber dem Pächter kündigen wenn,

- a) der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters auf dem Grundstück eigene oder fremde Bauten erstellt
- b) der Pächter seinen Wohnsitz in eine andere Gemeinde verlegt,
- c) der Pächter das Grundstück nicht ordnungsgemäß bebaut oder sonst vernachlässigt,
- d) der Pächter die Pachtbedingungen nicht erfüllt, insbesondere auch, wenn er mit dem Pachtzins mehr als 3 Monate im Rückstand ist,
- e) der Pächter zahlungsunfähig oder der Verwaltung seines Vermögens enthoben oder wenn Zwangsvollstreckung in sein unbewegliches Vermögen oder in die Früchte seines Pachtgrundstückes verfügt wird,
- f) der Pächter zu einer längeren Freiheitsstrafe verurteilt worden ist.

Jeder weitere Schadensersatz ist ausgeschlossen, insbesondere auch ein Schadensersatz für die Restpachtdauer.

15. SONDERKÜNDIGUNGSGESETZ der Verpächterin

Die Verpächterin hat ein Sonderkündigungsrecht von 12 Monaten zum Ende des Pachtjahres für Flächen für die eine Umlegung angeordnet, ein Bebauungsplan aufgestellt oder die für sonstige gesetzl. oder öffentliche Zwecke (z.B. Infrastrukturmaßnahmen, öff. Einrichtungen, Straßenbau o.ä.) benötigt werden.

16. Ehegatten

Ehegatten haften als Gesamtschuldner.

17. Verweis auf die gesetzlichen Vorschriften

Bei Regelungslücken gelten die gesetzlichen Vorschriften.

18. Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dem Pachtverhältnis ist Bad Friedrichshall; als Gerichtsstand gilt Heilbronn a.N.



Timo Frey
Bürgermeister