

Auszugsweise Abschrift

aus der Niederschrift Nr. GR 9/12 über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
der Stadt Kehl am 21. November 2012

TOP 14.1

Einführung von einheitlichen Landpachtverträgen

...

Beschluss:

1. Die Stadt- bzw. die Ortsverwaltung wird beauftragt, mit allen Pächtern von gemeindeeigenen landwirtschaftlichen Grundstücken schriftliche Pachtverträge nach dem beigefügten Pachtvertragsmuster (Stand 08.11.2012) abzuschließen.
2. Pächter, die nicht zur freiwilligen Umstellung auf den Pachtvertrag in seiner neuen Form bereit sind, erhalten zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Änderungskündigung.
3. Die Stadt Kehl und ihre Ortschaften als Verpächter verpflichten den Pächter vertraglich dazu, auf die Aussaat gentechnisch veränderten Saatgutes und den Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen zu verzichten.
4. Der Gemeinderat bzw. der Ortschaftsrat stimmt der Zusammenführung aller vorhandenen Pachtdatei der Kernstadt und der Ortschaften in eine gemeinsame, zentral geführte Datenbank zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Dieser Tagesordnungspunkt wurde mit Vorlage der Liegenschaften Nr. 495/12/1 vom 08.11.2012 im Verwaltungsausschuss am 19.11.2012 vorberaten. Die Ortschaftsräte wurden angehört.

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit dem Eintrag in der Sitzungsniederschrift wird beglaubigt.

Kehl, den 10.12.2012

Stadtverwaltung Kehl


Martin Lutz
Leiter Zentrale Steuerung und Finanzen



Die Stadt Kehl,

(je nachdem, entweder)

vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch (...), Herderstr. 3, 77694 Kehl
(oder)

Ortschaft X, vertreten durch die/den Ortsvorsteher(in), diese(r) vertreten durch Y, (Anschrift)

- nachfolgend Verpächter genannt -

und

- nachfolgend Pächter genannt -

schließen hiermit folgenden

P A C H T V E R T R A G

§ 1 Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter die in der beigefügten EDV-Aufstellung vom aufgeführten städtischen Grundstücke der Gemarkung (**Kehl / ggf. Ortschaft X**) zur landwirtschaftlichen Nutzung.

(2) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen.

§ 2 Pachtdauer

(1) Das Pachtjahr beginnt mit dem und endet auf den 11.11. (Martini).

Der Pachtvertrag ersetzt den bisherigen Pachtvertrag zwischen den Beteiligten. Er tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Abweichend hiervon tritt er für die Fristberechnung mit dem 11.11.2012 in Kraft. (* bei späteren Verträgen / Neuverpachtungen entsprechend anzupassen)

(2) Das Pachtverhältnis wird auf die Dauer von **neun Jahre** geschlossen. **Es verlängert sich jeweils um weitere 9 Jahre, wenn es nicht mit einer Frist von einem Jahr auf das Ende der vereinbarten Pachtdauer gekündigt wird.**

(3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang.

(4) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis **abweichend von Absatz 2 außerordentlich mit einer Frist von einem Jahr auf das Ende des Pachtjahres kündigen,**

- wenn und soweit Flächen für die Umsetzung von Vorhaben benötigt werden, insbesondere, wenn und soweit die Flächen für öffentlichen Bedarf benötigt werden bzw. Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan eine andere Zweckbestimmung vorsehen;
- wenn und soweit Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden;
- wenn und soweit nach Abwägung aller Umstände und Interessen ein anderer Landwirt vorrangigen Bedarf bzgl. der verpachteten Flächen hat;
- oder zur Anpassung an geänderte Verhältnisse.

Die **außerordentliche** Kündigung des Verpächters ist zu begründen und ggf. auf Teilflächen zu beschränken. Soweit zur Anpassung an geänderte Verhältnisse gekündigt wird, ist mit der Kündigung ein neuer Vertrag anzubieten.

(5) Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bleibt vorbehalten. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist, schwerwiegend oder beharrlich gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt oder die Nachbarschaft schwerwiegend oder beharrlich stört oder die Flächen nicht landwirtschaftlich nutzt.

(6) Für die Kündigung durch den Pächter gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 3 Pachtzins

(1) Der jährliche Pachtzins **gemäß beigefügter EDV-Aufstellung entsprechend § 1 (1)** ist nachträglich zu Martini (11.11.) eines jeden Pachtjahres, erstmals zu Martini, an die Stadtkasse Kehl (Sparkasse Hanauerland, BLZ 664 518 62, Konto-Nr. 274, IBAN DE08 6645 1862 0000 0002 74, BIC: SOLADES 1KEL) zu entrichten. Eine Änderung der Bankverbindung wird dem Pächter rechtzeitig vom Verpächter angezeigt.

(2) Der jährliche Pachtzins beträgt 1,55 € pro ar für Acker/1,15 € pro ar für Wiese.

(3) Der Verpächter behält sich die Anpassung des Pachtzinses an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse vor. Er wird dem Pächter das Erhöhungsverlangen bis zum Ablauf des Kalenderjahres mitteilen. Stimmt der Pächter dem Erhöhungsverlangen des Verpächters nicht bis Ende des darauffolgenden Monats Februar zu, kann der Verpächter das Pachtverhältnis bis Ende des darauffolgenden Monats März auf das Ende des Pachtjahres zur Anpassung an geänderte Verhältnisse außerordentlich kündigen. Die Zustimmung zum Erhöhungsverlangen ändert diesen Vertrag und ist alsbald durch einen Nachtrag zu dokumentieren.

§ 4 Minderung des Pachtzinses

Der Pächter kann wegen eines Mangels am Pachtgegenstand, der durch äußere Einflüsse, insbesondere durch Handlungen Dritter oder durch Naturereignisse (Hochwasser, Hagelschlag) oder durch Schädlingsbefall eingetreten ist, keine Minderung des Pachtzinses vom Verpächter verlangen.

§ 5 Flächenänderungen

(1) Änderungen in den Pachtflächen bedürfen außer in den Fällen der Kündigung oder des Absatzes 2 zu ihrer Wirksamkeit eines Nachtrages zu diesem Vertrag.

(2) Erwirbt die Stadt Flächen, die der Pächter gepachtet hat, gelten für diese mit Beginn des auf den Eigentumsübergang folgenden Pachtjahres die Bestimmungen dieses Vertrages ein-

schließlich der Fristen und Termine. Der Verpächter teilt dem Pächter den Flächenzugang unverzüglich unter Vorlage einer aktualisierten EDV-Aufstellung mit, sobald dem Eigentumsübergang keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen, und berechnet den neuen Pachtzins.

(3) Die Änderung der Pachtflächen durch Kündigung oder durch Erwerb ist alsbald durch einen Nachtrag zu dokumentieren.

§ 6 Unterverpachtung / Überlassung / Flächentausch

(1) Der Pächter ist ohne Erlaubnis des Verpächters zur Nutzungsüberlassung an Dritte nicht berechtigt (§ 589 Bürgerliches Gesetzbuch).

(2) Der vorübergehende Tausch von Flächen zum Ermöglichen der Fruchtfolge ist unter der Voraussetzung erlaubt, dass der Pächter den Verpächter, sobald sich die Notwendigkeit ergibt und bevor der Flächentausch vollzogen wird, schriftlich oder in Textform über die getauschten Flächen und den jeweiligen Tauschpartner in Kenntnis setzt und der Verpächter nicht innerhalb einer Woche begründet schriftlich widerspricht. Der Pächter wird aus seiner Verantwortung für die gepachteten Flächen nicht entlassen.

(3) Der Pächter darf sich Dritter, insbesondere Lohnunternehmer, für die Bewirtschaftung der Flächen nur in einzelnen Beziehungen bedienen **das bedeutet insbesondere, dass er Aussaat oder Anbau und Ernte nicht Dritten auf deren Risiko überlassen darf.**

§ 7 Flächenmaß

Gewähr für Flächenmaßrichtigkeit wird nicht geleistet. Abweichungen bis 10% von der angegebenen Fläche sind unbeachtlich, werden aber bei Nachweis für die Berechnung des Pachtzinses ab dem Folgejahr berücksichtigt. Die Berichtigung des Flächenmaßes ist alsbald durch einen Nachtrag zu dokumentieren.

§ 8 Lasten

Alle auf dem Flurstück ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten trägt der Verpächter.

§ 9 Nutzungsvorgaben

Der Pächter hat das Grundstück nach den gesetzlichen Bestimmungen und den weitergehenden Maßgaben dieses Vertrages zu nutzen, zu düngen und zu unterhalten. Zu den vertraglichen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsgrundsätzen gehört insbesondere:

(a) zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und Feldwegen hat der Pächter einen 1,00 Meter breiten Randstreifen (Bankett) freizuhalten, **der Verpächter ist berechtigt, diese Arbeit selbst durchzuführen;**

(b) Verunreinigungen von Feldwegen sind zu vermeiden bzw. umgehend zu beseitigen;

(c) etwaige entlang der Pachtflächen verlaufende und im Grabenkataster der Stadt Kehl als Nebengräben definierte Bereiche sind vom Pächter auf eigene Kosten **laufend zu pflegen (Mulchen/Mähen);**

- (d) bei der Bewirtschaftung der Grundstücke ist der Bestand von Pflanzstreifen und Einzelbäumen zu beachten und zu erhalten; **ordnungsgemäße Pflegemaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sind erlaubt;**
- (e) der Pächter verpflichtet sich, auf die Aussaat gentechnisch veränderten Saatgutes und den Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen zu verzichten.

§ 10 Baumbestand

Ohne vorherige Erlaubnis des Verpächters dürfen keine Bäume beseitigt werden. Bestände sind nach ihrer Beseitigung, auch wenn der Verpächter sie erlaubt hat, in gleicher Weise durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflege und Unterhaltung obliegen dem Pächter.

§ 11 Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen bedürfen unbeschadet eventuell erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen der Erlaubnis des Verpächters.

§ 12 Klärschlammaufbringung

Das Aufbringen von Klärschlamm auf die Pachtflächen ist verboten.

§ 13 Grenzmarken, Grenzfeststellung

(1) Die auf den Flächen befindlichen Grenzmarken sind vom Pächter zu erhalten. Der Pächter hat dem Verpächter bei der Rückgabe der Flächen die Kosten für die notwendige Wiederherstellung während der Pachtzeit verlorengegangener oder veränderter Grenzmarken zu ersetzen.

(2) Können sich Pächter und Verpächter über den Verlauf von Grundstücks- oder Pachtgrenzen nicht einigen, hat jede Partei das Recht, die Feststellung der Grenze durch einen amtlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur zu verlangen. Können sich die Parteien nicht auf die Person des Vermessungsingenieurs einigen, so soll das örtlich zuständige Landwirtschaftsgericht ersucht werden, ohne Bindung an die Vorschläge die Parteien einen geeigneten Vermessungsingenieur zu benennen. Diese Benennung ist für die Parteien verbindlich. Die Kosten der Grenzfeststellung trägt diejenige Partei, zu deren Nachteil die Grenzfeststellung ausgeht; wenn Korrekturen zu Lasten beider Parteien erfolgen, tragen sie die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Flächenkorrekturen.

(3) Der Pächter erklärt sich schon jetzt mit diesem Verfahren auch für den Fall von Grenzstreitigkeiten mit Nachbarn einverstanden, sofern diese dem vorbeschriebenen Verfahren beitreten bzw. ebenfalls Pächter des Verpächters sind und sich entsprechend verpflichtet haben.

§ 14 Betretungsrecht, Selbsteintrittsrecht

Der Verpächter hat jederzeit das Recht, auf den Pachtflächen Nachschau zu halten. **Wird festgestellt, dass der Pächter einer Pflicht aus diesem Pachtvertrag nicht oder nicht in gehöriger Weise nachgekommen ist, kann der Verpächter ihm zur Erfüllung seiner Pflicht eine angemessene Frist setzen und die erforderlichen Maßnahmen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist auf Kosten des Pächters selbst vornehmen oder vornehmen lassen.**

§ 15 Ausfertigungen, Änderungen

Vorstehender Vertrag wird doppelt ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung. Spätere Änderungen (Nachträge) bedürfen zu ihrer Gültigkeit, wenn oben nicht anders bestimmt, der Schriftform und sind mit der ursprünglichen Urkunde fest zu verbinden. Mehrere Änderungen sind fortlaufend zu nummerieren.

Kehl, den

Für den Verpächter:

Für den Pächter:

(**Vertreter(in) der Stadt / Ortschaft**)

(.....)