



Stadt Nordhausen, Postfach 10 06 63, 99726 Nordhausen

Stadtratsmitglied
Herrn
Holger Richter
Elsterstieg 29
99734 Nordhausen

Datum: 09.12.2014
Bereich: Liegenschaftsmanagement
Dienstgebäude: Neues Rathaus, Markt 15
Auskunft erteilt: Frau Braun
Telefon: 03631 696-451
Telefax: 03631 696-87451
E-Mail: Liegenschaften@Nordhausen.de
Ihre Zeichen:
Aktenzeichen: 20.4 02 41
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Anfrage in der Sitzung des Stadtrates am 26.11.2014

Sehr geehrter Herr Richter,

die Stadt schließt, so sie Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist, Landwirtschaftspachtverträge ab.

Dabei wird insbesondere auch die Bewirtschaftung gesondert geregelt. Die Vertragsbestandteile wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, dem Rechtsamt der Stadt sowie dem Sachgebiet Umwelt und Grünordnung der Stadt abgestimmt.

Zu Ihrer Information füge ich diesem Schreiben das von der Stadt Nordhausen verwendete Vertragsmuster bei.

Der Ausschluss der Verwendung von gentechnisch veränderten Pflanzen oder Saatgut ist explizit in den Verträgen nicht aufgenommen, da eine Kontrolle dieser Auflage aus fachlichen Gründen nicht gewährleistet werden kann.

Freundliche Grüße

Spieß
Amtsleiterin

Anlage
Lt. Text

Landwirtschaftspachtvertrag

zwischen
der Stadt Nordhausen, in 99734 Nordhausen, Markt 1
vertreten
durch den Oberbürgermeister Herrn Dr. Klaus Zeh
dieser wiederum vertreten durch die Amtsleiterin
des Amtes für Finanz- u. Vermögensverwaltung, Frau Karin Spieß

- nachfolgend Verpächterin genannt -

und

der Agrarproduktion

.....

.....

.....

vertreten durch den Geschäftsführer.....

- nachfolgend Pächter genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

Die Verpächterin verpachtet folgende Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Fläche von insgesamt ca. ha in der

Gemarkung

**Flur,
Flurstücke**

.....

Die Flächen sind in den beiliegenden Lageplänen, die Bestandteil des Vertrages sind, rot gekennzeichnet.

Mit verpachtet werden auf den verpachteten Flächen aufstehende Anpflanzungen, Bäume, Hecken und Sträucher sowie mit dem Eigentum an den verpachteten Flächen verbundene und deren Bewirtschaftung dienende Nutzungsrechte, soweit dem Rechte Dritter nicht entgegenstehen.

Nicht mit verpachtet sind

a) auf den verpachteten Flächen aufstehende Gebäude und bauliche Anlagen

b) das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, die bei Abschluss des Pachtvertrages auf den verpachteten Flächen ruhen, muss der Pächter dulden. Dies gilt auch für dinglich nicht gesicherte Ober- und Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich der zugehörigen Anlagen.

§ 2 Pachtdauer u. Kündigung

Das Vertragsverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Eine Kündigung ist durch einen der beiden Vertragspartner jährlich mit einer Fristdes Jahres möglich.

(oder nach BGB)

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins wird wie folgt berechnet:

.....

Der Pachtzins in Höhe von€/Jahr ist zumeines jeden Jahres auf eine der folgenden Kontoverbindungen der Stadt Nordhausen zu zahlen.

Kontoverbindungen der Stadt Nordhausen:

<u>Kreditinstitut:</u>	<u>Kontonummer:</u>	<u>Bankleitzahl:</u>	<u>SWIFT-Code/BIC:</u>	<u>IBAN:</u>
Commerzbank Nordhausen	Kontonummer 6 011 225 00	BLZ 820 400 00	COBADEFF828	DE48 8204 0000 0601 1225 00
Kreissparkasse Nordhausen	Kontonummer 301 90 700	BLZ 820 540 52	HELADEF1NOR	DE61 8205 4052 0030 1907 00
Nordthüringer Volksbank e.G.	Kontonummer 505 005	BLZ 820 940 54	GENODEF1NDS	DE82 8209 4054 0000 5050 05
Postbank Leipzig	Kontonummer 0035159905	BLZ 860 100 90	PBNKDEFF	DE24 8601 0090 0035 1599 05

Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die rechtskräftig festgestellt oder vom Verpächter nicht bestritten sind.

Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

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 verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nachdem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.

§ 4 Änderung des Pachtzinses

Wenn die verpachteten Flächen um wenigstens 5 v. H. größer oder kleiner sind als im §1 festgehalten, so erhöht oder vermindert sich der Pachtzins auf Verlangen einer Vertragspartei ab dem darauf folgenden Pachtjahr entsprechend der tatsächlichen Größe. Die Vertragsparteien verpflichten sich, frühestens nach Ablauf von 2 Jahren ab Beginn der Pachtdauer auf Verlangen einer Vertragspartei über eine Änderung des Pachtzinses ab dem darauf folgenden Pachtjahr zu verhandeln. Ein erneutes Verlangen kann nicht vor Ablauf von 2 weiteren Pachtjahren seit Wirksamwerden der letzten Änderung gestellt werden.

Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann aus diesem Grunde eine Änderung des Pachtzinses nicht begehrt werden.

Entstehen zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des zu ändernden Pachtzinses, stimmen diese schon jetzt im Falle des Nichtzustandekommens einer gütlichen Einigung über die Bestellung eines Sachverständigen einem Antrag auf Anordnung der Begutachtung durch einen Sachverständigen beim zuständigen Landwirtschaftsgericht zu.

Der Pächter hat der Verpächterin unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übergabe der Pachtsache

- Dritte an der Pachtsache Rechte geltend machen,
- die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder
- wesentliche Mängel der Pachtsache erkennbar werden.

Unterlässt der Pächter diese Mitteilung, so hat er einen der Verpächterin entstandenen Schaden zu ersetzen und verliert das Recht auf Minderung des Pachtzinses.

§ 5 Übergabe

Der Zustand der Pachtflächen ist dem Pächter bekannt. Die Flächen werden verpachtet wie sie liegen unter Ausschluss jeder Gewährleistung und Haftung für Größe, Grenzen, Ertragsfähigkeit und landwirtschaftliche Nutzungseignung.

Die Verpächterin überlässt dem Pächter die bei Pachtbeginn ggf. vorhandene Feldbestellung.

Umfang und Zustand der Grundverbesserung wie Drainagen, Straßen, Brücken, Gräben und Einfriedungen, die der Pächter weiter nutzt, werden bei Pachtbeginn festgestellt.

Die bei der Übergabe der Pachtgrundstücke festgestellten Mängel und Schäden, soweit sie durch laufende Unterhaltung behoben werden können, hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen.

Im Streitfall entscheidet der Schätzer.

§ 6 Bewirtschaftung

Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.

Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Verpächterin keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen.

Vorhandene Wege dürfen nicht mit überpflügt werden.

Sollte ein Gehölzbestand bzw. Bäume Wege säumen, ist darauf zu achten, dass diese nicht beeinträchtigt werden.

Der Pächter hat die auf den Pachtgrundstücken befindlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die Gräben, Einfriedungen und Drainagen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.

Bei Meinungsverschiedenheiten bestimmt der Schätzer, ob die Anlagen noch durch laufende Ausbesserungen zu erhalten sind.

Der sich auf den Pachtflächen befindliche Baum u. Strauchbestand (Feldinventar §1) wird vom Pächter mit übernommen. Notwendig Hege- und Pflegemaßnahmen bzw. Entfernung von Gehölzen sind mit dem Verpächter bzw. dem Amt für Umwelt – und Grünordnung der Stadt Nordhausen abzustimmen.

Es bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verpächters.

§ 7 Abgaben und Versicherungen

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Pächter.

Die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft trägt der Pächter.

§ 8 Änderungen der Pachtsache

Der Pächter darf die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Pachtgrundstücke verbessern und neue Anlagen und Einrichtungen schaffen, soweit dies nach den

anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft erforderlich ist.

Solche Verbesserungen können z.B. sein: die Kultivierung von Öd- und Moorland, die Anlage von Drainagen, Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vorher schriftliche Anzeige macht und

- der Verpächter schriftlich zugestimmt hat oder

- der Schätzer festgestellt hat, dass die beabsichtigte Maßnahme

erforderlich ist und dem Verpächter der etwaige spätere Ersatz der Aufwendungen zugemutet werden kann.

Sollten derartige Maßnahmen während der letzten drei Pachtjahre durchgeführt werden, so bedarf es in jedem Falle der Zustimmung des Verpächters.

Wenn der Pächter ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters oder ohne Zustimmung des Schätzers Anlagen oder Einrichtungen ändert oder solche neu schafft, steht ihm kein Anspruch auf Erstattung der gemachten Aufwendungen zu.

Der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin bedürfen stets:

a) die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegungen, Grünbrache und Rotationsbrache sowie der Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen,

b) Umbrechen von Grünland,

c) Anlegung von Baumkulturen,

d) Aufforstung,

e) Aufbringung von Klärschlamm, Klärkalk, Fäkalien, Müllkompost, Papierschlämme und vergleichbaren Stoffen.

Sollten auf die Pachtsache solche Stoffe ohne schriftliche Genehmigung aufgebracht werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe eines Jahrespachtzinses sofort fällig. Diese Vertragsstrafe lässt weitergehende Schadenersatzansprüche des Verpächters unberührt. Darüber hinaus ist der Verpächter berechtigt, fristlos den Pachtvertrag zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

§ 9 Gewährleistung

Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

Dem Pächter obliegt vom Beginn der Pachtdauer an die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache.

Dem Pächter obliegt auch insoweit die Verkehrssicherungspflicht als er die Benutzung der mit verpachteten Zuwegung zur Ausführung von der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft dienenden Bewirtschaftungsmaßnahmen durch die Pachtsache anliegende Waldbesitzer oder deren Beauftragten zu dulden hat. Schadenersatzansprüche des Pächters gegen

den Nutzer bleiben unberührt.

Zur Deckung von Schäden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht hat der Pächter eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 11 Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

Ist der Pächter zugleich Jagdpächter, besteht kein Anspruch auf Wildschadenersatz gegenüber dem Verpächter.

§ 12 Unterverpachtung u. Erlaubnis

Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen überlassen, insbesondere die Grundstücke unterverpachten.

Der Erlaubnis bedarf es nicht, wenn der Pächter Flächen aus Anlass eines zeitweiligen Flächenaustausches oder aus einem ähnlichen Grunde im üblichen Rahmen einem Anderen überlässt.

§ 13 Rückgabe

Die Rückgabe erfolgt zu den gleichen Grundsätzen wie die Übergabe § 5.

§ 14 Verjährung bei Pachtende

Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Pächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den Pachtgegenstand zurückerhält.

Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 15 Schätzer

Der in diesem Vertrag vorgesehene Schätzer wird von Fall zu Fall auf Antrag einer Partei vom Amt für Landwirtschaft bestimmt, es sei denn, dass sich die Parteien über die Person des Schätzers geeinigt haben. Der Schätzer soll von beiden Parteien als landwirtschaftlicher Sachverständiger anerkannt und vereidigt sein oder für diese Fall anerkannt werden.

Die Schätzung hat nach billigem Ermessen zu erfolgen.

Besteht eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungs- und Gebührenordnung, so soll der Schätzer diese seiner Tätigkeit zugrunde legen.
Der Mitwirkung des Schätzers bedarf es nicht, wenn über die von ihm zu begutachtenden Fragen zwischen den Parteien Einigkeit besteht.

Jede Partei trägt die Hälfte der Kosten des Schätzers.

§ 16 Teilweise Unwirksamkeit des Vertrages

Sollte irgendeine der vorhergehenden Vertragsbestimmungen mit den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen und deswegen rechtsunwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen dadurch nicht berührt, es sei denn, dass die Parteien bei Kenntnis der Rechtswirksamkeit den Vertrag nicht abgeschlossen haben würden.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Nordhausen.

Nordhausen, den....., den

.....
Verpächterin Pächter

Kommentar [COMMENT1]:
mmmmmmmm.....
.....