



Herrn Oberbürgermeister
Dr. Helmut Müller

über
Magistrat

und

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Wolfgang Nickel

an den Ausschuss für
Umwelt, Energie und Sauberkeit

Der Magistrat

Dezernat für Wirtschaft
und Personal

Stadtrat Detlev Bendel

4. November 2011

Verpachtung städtischer Ackerbauflächen; TOP 2 der Sitzung vom 1. November 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Maritzen,

anbei erhalten Sie wie erbeten den derzeit im Bereich des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften verwendeten „Rohvertrag“, der - angepasst an die Erfordernisse und Notwendigkeiten des Einzelfalls - die Grundlage für aktuelle Vertragsabschlüsse darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, - vertreten durch den Magistrat -, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden

und - als Verpächterin -

- als Pächter-

wird folgender

Pachtvertrag

geschlossen.

§ 1 Gegenstand der Pacht

1. Verpachtet wird die nachfolgend näher bezeichnete Fläche des städt. Grundstückes:

Gemarkung	Distrikt	Flur	Flurstück	Größe in m ²

Die verpachtete Fläche ist in dem beigefügten Lageplan farbig gekennzeichnet, der Bestandteil dieser Vereinbarung ist (Anlage 1).

2. Die Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Kies wird ausgeschlossen.
3. Die Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

§ 2 Pachtdauer

1. Das Pachtverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Als Pacht-, Wirtschafts- und Fruchtjahr gilt die Zeit vom 01.11. bis 31.10.
3. Das Pachtverhältnis kann beiderseits mit 3-monatiger Frist zum Ende eines Pachtjahres gekündigt werden.
4. Das Recht auf außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- a) der Pächter das Grundstück vertragswidrig nutzt, gegen die festgelegte Grundstücksnutzung dieses Vertrages verstößt oder schlecht wirtschaftet und trotz schriftlicher Mahnungen den gerügten Zustand innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt,
 - b) der Pächter das Grundstück ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin weiter verpachtet oder einem Dritten zur Nutzung überlässt,
 - c) über das Vermögen des Pächters das gerichtliche Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile seines Vermögens erfolgen,
 - d) der Pächter mit seinen Zahlungspflichten länger als 3 Monate im Rückstand ist.
5. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

6. Wird die Pachtfläche ganz oder teilweise verkauft oder ist eine Verwendung im eigenen oder öffentlichen Interesse beabsichtigt, so ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis über das gesamte Grundstück oder Teile desselben mit dreißigtägiger Frist zu jedem Zeitpunkt schriftlich zu kündigen. In diesem Fall gewährt die Verpächterin dem Pächter eine Entschädigung in Höhe der nachgewiesenen Saat- und Bestellungskosten. Ist über die Höhe der Entschädigung in diesem Rahmen eine gütliche Einigung nicht möglich, so ist eine Schätzung durch das zuständige Ortsgericht herbeizuführen. Diese Schätzung ist für beide Teile verbindlich.
7. Wird das Pachtverhältnis über eine Teilfläche des Pachtobjektes gekündigt, so ist der Pächter berechtigt, die Zurücknahme des ganzen Grundstückes zu dem Termin zu verlangen, zu dem die Verpächterin gekündigt hat. Die diesbezügliche Erklärung muss binnen einer Woche nach Zustellung der Kündigung gegenüber der Verpächterin abgegeben werden. In diesem Falle hat der Pächter für die freiwillig aufgegebenen Teile des Pachtgrundstückes keinen Anspruch auf Entschädigung.

§ 3 Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt für das Pachtjahr €, in Worten: Euro.
2. Er ist am 01.11. jeden Jahres im Voraus auf das Konto des Kassen- und Steueramtes, Fachbereich Kasse, bei der Nassauischen Sparkasse, Bankleitzahl 510 500 15, Konto.-Nr.: 100 000 008 zu zahlen.
Für die Zeit vom Beginn des Pachtverhältnisses bis zum ist ein anteiliger Pachtzins in Höhe von € bis zum zu zahlen.
3. Der Pächter ist zur Aufrechnung mit Gegenforderungen nicht berechtigt, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Bei verspäteter Zahlung ist die Verpächterin berechtigt, Zuschläge für Mahn- und Einziehungskosten sowie Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu erheben.

§ 4 Abgaben, Lasten und Nebenkosten

1. Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt die Verpächterin. Soweit jedoch im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks durch den Pächter Abgaben z. B. Grundsteuererhöhungen, Niederschlagswassergebühren, Schmutzwassergebühren, Erschließungsbeiträge usw. entstehen, hat der Pächter diese der Verpächterin auf Anforderung binnen 14 Tagen zu erstatten.
2. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung zusammenhängenden Kosten hat der Pächter zu tragen, z. B. Beiträge zur land- und forstwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft oder die Kosten für behördlich angeordnete Unkraut- und Schädlingsbekämpfungen.

§ 5 Nutzung

1. Die Pachtsache darf nur als Acker genutzt werden. Eine andere Nutzung ist untersagt. Der Pächter ist nicht befugt, den Charakter der Pachtsache zu ändern.
2. Dem Pächter ist untersagt
 - das Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Anhängern, insbesondere Wohnwagen und Containern,
 - das Lagern von Baumaterialien jeglicher Art,
 - Müllablagerungen jeglicher Art, insbesondere Sperr- und Sondermüll.

3. Ohne schriftliche Einwilligung der Verpächterin sind dem Pächter nicht gestattet:
 - die Unterverpachtung oder stillschweigende Überlassung des Pachtgegenstands oder von Teilen desselben an Dritte,
 - die Errichtung oder Veränderung von Aufbauten und Einfriedigungen,
 - Ausgrabungen und Aufschüttungen,
 - das Anbringen von Schildern, Plakaten, Werbetafeln, usw.,
 - Tierhaltung auf dem Grundstück,
 - die Anlage von Baumschulen und Spargelfeldern
4. Die Einholung sämtlicher behördlicher Genehmigungen und Erlaubnisse ist Sache des Pächters.
5. Bei der Errichtung von Einfriedigungen und bei dem Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Rebstöcken sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und behördlichen Genehmigungen zu beachten, insbesondere die Bestimmungen des Hess. Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der Grenzabstände. Im Zweifel ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin einzuholen.

§ 6 Besondere Nutzungsarten

1. Garten:

Der Pächter darf das Grundstück als Garten nutzen. Soweit Dauerkulturen mit dem Einbringen Bestandteil des Grundstück werden, gehen diese entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über. Das Bundeskleingartengesetz findet auf das Pachtverhältnis keine Anwendung.
Die Lagerung von Grün- und Rasenschnitt ist nur in kompostierfähiger Menge gestattet.
2. Acker:

Eine Stilllegung der Pachtflächen als Dauerbrache gemäß EG Agrarstilllegungsgesetz ist nicht gestattet. Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtfläche ordnungsgemäß zu bebauen, von Unkraut und Unrat aller Art dauernd freizuhalten, sie zu besäen und zu düngen.
3. Obstgrundstück:

Die Obstbäume oder sonstigen Bäume sind ordnungsgemäß zu pflegen bzw. zu schneiden und zur richtigen Zeit von Raupen, Misteln, Blutläusen und sonstigen Schädlingen zu reinigen. Abgängige Bäume hat der Pächter auf seine Kosten in Abstimmung mit der Eigentümerin durch junge gleichartige erstklassige Bäume zu ersetzen.
Dem Pächter ist auf je 75 m² Grundfläche die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes gestattet. Alle neu bzw. als Ersatz gepflanzten Bäume und Hecken werden mit der Pflanzung Bestandteil des Grundstücks und sind bei Ablauf des Pachtverhältnisses auf dem Grundstück zu belassen soweit die Verpächterin nicht ihre Beseitigung verlangt. Eine Entschädigung wird hierfür nicht gewährt. Die Verpächterin ist auch berechtigt, Bäume auf ihre Kosten fällen und ersetzen zu lassen. Sie verfügt in diesem Falle über das Holz des gefällten Baumes.
4. Wiese und Weide:

Wiesen und Weiden sind von Sträuchern, Maulwurfshügeln, Moos und dergleichen freizuhalten. Bezüglich der Düngung, des Mähens und Einerntens des Grases ist nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wiesenwirtschaft zu verfahren. Das Aufstellen mobiler Weidezäune wird gestattet.
5. Grabeland:

Der Pächter darf auf der Pachtfläche nur einjährige Kulturen anbauen. Er hat Dauer- und Samenunkräuter rechtzeitig zu entfernen und das Grundstück stets in gutem Düngeszustand zu erhalten.
Jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres ist die gesamte Pachtfläche grobschollig umzugraben und über Winter unbestellt liegenzulassen.

§ 7

Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Gentechnik

1. Die Grundstücke sind unter dem Gesichtspunkt des integrierten Pflanzenschutzes zu bewirtschaften. Dies bedeutet, alle wirtschaftlich, ökologisch, toxikologisch vertretbaren Methoden sind in Abstimmung aufeinander anzuwenden, um Schadorganismen unter der wirtschaftlichen Schadschwelle zu halten. Die bewusste Ausnutzung natürlicher Begrenzungsfaktoren ist in den Vordergrund zu stellen.
2. Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel bzw. die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden sind an die Empfehlung des örtlichen, staatlichen Pflanzenschutzwarndienstes gebunden. Chemische Pflanzenschutzmittel sind nur in dem Umfang erlaubt, die in den Wasserschutzgebieten zugelassen sind. Über den geplanten Einsatz von giftigen Pflanzenschutzmitteln, die die Grundstücksgrenzen (durch Versprühen, Wind, Regen, Nebel oder durch Abfließen und Versickern) überschreiten oder die in nicht unerheblichem Umfang in den Erdboden des Pachtgrundstücks eindringen können, ist die Verpächterin eine Woche vor dem Ausbringen der Giftstoffe zu unterrichten. Gegen ihren Widerspruch dürfen giftige Schutzmittel und Substanzen nicht auf dem Pachtgrundstück verwendet werden.
3. Der Anbau von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saatgut, Pflanzen etc. ist nicht gestattet.

§ 8

Gewährleistung

1. Der Zustand des Pachtgrundstücks einschließlich seiner Einzäunung und Aufbauten ist dem Pächter bekannt. Das Grundstück wird verpachtet wie es liegt unter Ausschluss jeder Gewährleistung und Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks und Eignung für die vom Pächter beabsichtigte Nutzung.
2. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist oder die während der Vertragsdauer erforderlich werden, muss der Pächter entschädigungslos dulden bzw. beachten.
3. Entschädigungsansprüche wegen einer eingeschränkten oder unmöglichen Nutzung des Pachtgrundstücks aus Gründen, die die Verpächterin nicht zu vertreten hat, sind ausgeschlossen. Hierunter fallen insbesondere Überschwemmung, Hagelschlag, Misswuchs oder andere Naturereignisse sowie Fälle höherer Gewalt oder solche, in denen ein Verursacher nicht zu ermitteln ist. Eine Minderung der Pacht aus solchen Gründen ist ebenso ausgeschlossen.

§ 9

Unterhaltung, Haftung und Verkehrssicherungspflicht

1. Der Pächter hat das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften, insbesondere den Boden zu düngen, zu bearbeiten und zu bestellen, den Grünbestand zu pflegen und Hecken zu schneiden. Die zu dem Pachtgrundstück gehörenden Gräben, Wege, Brücken, Aufbauten, Siele, Drainageanlagen, Einfriedungen und Grenzmaße hat der Pächter auf seine Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu unterhalten. Hierzu gehört auch die Durchführung von gewöhnlichen Ausbesserungsarbeiten.
2. Die Verkehrssicherungspflicht für das gepachtete Grundstück einschließlich des zur Pachtfläche gehörenden Grün- und Baumbestandes sowie die Schädlingsbekämpfung liegt beim Pächter. Insbesondere ist der Baumbestand regelmäßig auf Krankheiten und Standsicherheit zu überprüfen. Die entsprechenden Vorschriften sind dabei zu beachten. Der Pächter stellt die Verpächterin im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

3. Die Gehwegflächen vor dem bzw. die sonstigen Zuwegungen zum Pachtgrundstück sind nach Bedarf zu reinigen, von Schnee freizuhalten und bei Schnee- und Eisglätte zu streuen. Die Vorschriften der Ortssatzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden über Umfang und Art der Reinigungspflicht und des Winterdienstes sind dabei entsprechend anwendbar.
4. Der Pächter haftet für alle Schäden, die von ihm, seinem Personal, seinen Besuchern oder von in seinem Auftrag Tätigen an dem Eigentum der Verpächterin schuldhaft verursacht werden.
5. Die Verpächterin haftet nicht für Schäden jeglicher Art, die dem Pächter, seinen Besuchern oder in seinem Auftrag Tätigen auf dem Pachtgrundstück entstehen. Der Pächter übernimmt die gesetzliche Haftpflicht, die die Verpächterin in Bezug auf den Pachtgegenstand trifft und stellt die Verpächterin von allen Ansprüchen frei, die von Dritten gegen sie als Eigentümerin des Pachtgrundstücks erhoben werden, soweit die schadensbegründende Tatsache nicht von der Verpächterin zu vertreten ist.

§ 10 Beendigung der Pachtzeit

1. Das Pachtgrundstück ist nach Beendigung der Pachtzeit in einem geräumten, sauberen und gepflegten Zustand zurückzugeben.
2. Einrichtungen und Gegenstände auf dem Pachtgrundstück (Aufbauten, Einfriedigungen, Wasserleitungen usw.) hat der Pächter auf Verlangen der Verpächterin auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Verpächterin kann verlangen, dass die Sachen auf dem Grundstück belassen werden. In diesem Falle ist dem Pächter eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Verlangt die Verpächterin die Beseitigung der Sachen nicht und belässt der Pächter die Sachen auf dem Grundstück, dann hat er keinen Anspruch auf Entschädigung.
3. Kommt der Pächter seiner Räumungspflicht trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nach, ist die Verpächterin berechtigt, nach Ablauf von weiteren 4 Wochen die Räumung auf Kosten des Pächters durchzuführen. Die hierfür anfallenden Kosten hat der Pächter auf Grundlage eines Kostenvoranschlags vorab zu erstatten.

§ 11 Sicherheitsleistungen/Kaution

1. Der Pächter gibt der Verpächterin zur Sicherstellung ihrer Ansprüche aus diesem Vertrag eine Sicherheit in Geld in Höhe von € (Kaution).

Die Verpächterin ist verpflichtet, die Kaution von ihrem Vermögen getrennt auf ein Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist einzuzahlen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu. Dieser Kautionsbetrag ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses an den Pächter zurückzuzahlen, wenn gegen ihn keinerlei Ansprüche mehr bestehen.

2. Alternativ zur Sicherheitsleistung in Geld kann die Sicherheit durch eine unbefristete, unwiderrufliche und auf erstes Anfordern zahlbare Bürgschaft eines innerhalb der EU zugelassenen Kreditinstitutes geleistet werden.
3. Für den Fall der Veräußerung des Pachtobjektes willigt der Pächter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird. Die Verpächterin sichert dem Pächter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht gegenüber dem Pächter aufgerechnet ist.

§ 12
Änderung des Pachtzinses

Eine Anpassung des Mietzinses erfolgt alle zwei Jahre, erstmals zum _____. Dabei wird der jährlich zu zahlende Pachtzins in Relation zu dem Verbraucherpreisindex (2005=100) gestellt. Der Pachtzins erhöht oder vermindert sich im gleichen Umfang wie die Veränderung des Verbraucherpreisindex. Als Basis der ersten Anpassung gilt der Stand zum _____ bzw. für alle folgenden Anpassungen der Stand der vorangegangenen Erhöhung.

§ 13
Zusätzliche Vereinbarungen

1. Die von der Verpächterin mit der Aufsicht und Verwaltung beauftragten Personen sind jederzeit befugt, das Pachtgrundstück zu betreten. Der Pächter ist verpflichtet, der Verpächterin und ihren Beauftragten jede gewünschte Auskunft über das Pachtgrundstück zu erteilen.
2. Ein Wohnungswechsel des Pächters ist innerhalb 14 Tagen der Verpächterin schriftlich mitzuteilen.
3. Bei einer Mehrheit von Pächtern haftet jeder für die Erfüllung des Vertrages als Gesamtschuldner. Jeder Pächter muss das Verhalten der übrigen gegen sich gelten lassen; in Bezug auf das Pachtverhältnis sind Willenserklärungen der Pächter nur wirksam, wenn sie gemeinschaftlich erfolgen. Willenserklärungen der Verpächterin werden wirksam, wenn sie nur einem der Pächter zugehen.

§ 14
Besondere Vereinbarungen

§ 15
Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragspartner sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung weitgehend entspricht.
3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Verträge sich ergebenden Verpflichtungen ist Wiesbaden.
4. Der Vertrag wird _____ fach gefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Wiesbaden, den _____

Wiesbaden, den _____

Verpächterin:

Pächter:

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

Im Auftrag