

Pachtvertrag

zwischen

dem Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer
vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt

– nachfolgend „Verpächter“ genannt,

und

<Adresse>

nachfolgend „Pächter(in)“ genannt

Folgende Anlage(n) zum Pachtvertrag ist/sind Bestandteil des Vertrages¹:

- Anlage 1: Zertifikat „Betrieb des ökologischen Landbaus (zertifizierter Betrieb) gemäß Verordnung (EG Nr. 834/2007)
- Anlage 2: Lageplan/Luftbildplan

¹ Nicht zutreffende Anlage bei Bedarf streichen

§ 1**Pachtgegenstand**

1. Verpachtet wird/werden folgendes/folgende Feldstück(e) (nachfolgend Pachtsache genannt) für eine landwirtschaftliche Nutzung:

Lfd. Nr.	Flist.Nr.	Gemarkung	Größe ² (ha)	Jahrespacht (€/ha)	Jahrespacht (€)	Nutzungsart	Bemerkungen

Dies ergibt eine Gesamtpachtfläche von ha und eine Gesamtpacht von€/Jahr.

2. Mitverpachtet sind die auf der verpachteten Pachtsache befindlichen Anlagen und Einrichtungen sowie die aufstehenden Bäume und Sträucher und die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Rechte (z.B. Wegerechte), auch wenn sie im Grundbuch und in Absatz 1 nicht vermerkt sind.
3. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z.B. Sand und Kies. Ferner ausgenommen ist das Recht, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.

§ 2**Pachtzins**

1. Der Pachtzins beträgt jährlich _____ Euro und ist jeweils im Nachhinein zum Ende eines jeden Pachtjahres, spätestens am 2. Januar des folgenden Kalenderjahres, erstmals am __ __ ____, in voller Höhe an den Verpächter kostenfrei auf das Konto der Staatsoberkasse Bayern in Landshut bei der Bayer. Landesbank, IBAN:DE 75700500000001190315, BIC: BYLADEMM unter Angabe der zugewiesenen Personenkontonummer zu überweisen.
2. Eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht kann gegenüber dem Pachtzinsanspruch nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen geltend gemacht werden.

² bis 4 Stellen nach dem Komma

3. Der Pachtzins ist vom Tage der Fälligkeit an mit 5 v. H. über dem Basiszinssatz zu verzinsen.
4. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Pachtzinses maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine Anpassung des Pachtzinses verlangen. Der Pachtzins wird auch dann angepasst, wenn eine Abweichung von mehr als 10 % gegenüber dem ortsüblichen Pachtspiegel gegeben ist oder 10 Jahre seit Wirksamwerden der letzten Änderung des Pachtzinses erreicht sind. Eine Anpassung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung des Pachtzinses verlangt werden.

§ 3

Vertragsdauer und Pachtjahr

Dieser Pachtvertrag beginnt am ____ und endet am _____. Das Pachtjahr beginnt am ____ und endet am _____.

§ 4

Außerordentliche Kündigung

1. Der Verpächter ist berechtigt, unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragszeitablaufs das Pachtverhältnis ganz oder teilweise mit einer Frist von sechs Monaten zu lösen, wenn die Pachtsache ganz oder teilweise selbst benötigt wird oder an einen Dritten veräußert werden soll, der über die Pachtsache anderweitig verfügen will.
2. Wenn eine Vertragspartei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt. Als schwere Verletzung des Pächters gilt insbesondere ein Verstoß gegen § 5 (Nutzungsvorgaben), die Fortsetzung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache (z.B. unzulässige Nutzungsüberlassung/ Unterverpachtung) oder wenn der/die Pächter(in) mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist.
3. Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach §§ 594e, 543 BGB insb. kündigen, wenn der/die Pächter(in) zahlungsunfähig ist, insbesondere, wenn über das Vermögen des/der Pächters(in) das gerichtliche Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt ist.

4. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 5

Nutzungsvorgaben³⁾

1. Die Bewirtschaftung hat nach der guten fachlichen Praxis der landwirtschaftlichen Bodennutzung zu erfolgen. Das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht gestattet.
2. Der/Die Pächter(in) ist verpflichtet, die Pachtsache jährlich Mal zu mähen und das Mähgut außerhalb der Pachtsache abzufahren. Als Mähzeit für den ersten Schnitt wird der Zeitraum vom ____ bis ____ festgelegt.
3. Die Beweidung der Vertragsflächen ist nur extensiv gestattet.
4. Das Ausbringen von standortfremden Pflanzen ist nicht gestattet.
5. Eine Änderung der Nutzungsart der Pachtsache in eine nicht landwirtschaftliche Nutzung ist ohne Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.
6. Auf der Pachtsache vorhandene Bäume, Sträucher oder Hecken dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters beseitigt oder über das für eine ordnungsgemäße Pflege hinausgehende Maß zugeschnitten werden. Auch Neuanpflanzungen bedürfen der Zustimmung des Verpächters.
7. Bauliche Anlagen (auch Zäune) dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters errichtet oder verändert werden.
8. Der/Die Pächter(in) hat darauf zu achten, Grenzzeichen nicht zu beschädigen oder zu beseitigen. Im Falle der Beschädigung oder Beseitigung hat er bzw. sie die Grenzzeichen auf seine bzw. ihre Kosten zu ersetzen, es sei denn die Beschädigung oder Beseitigung ist auf höhere Gewalt zurückzuführen.
9. Eine Änderung der Nutzung der Pachtsache im Vergleich zu der in § 1 festgelegten Nutzungsart bedarf der vorherigen Einwilligung des Verpächters.

³⁾ Zusätzlich von dem/der Pächter(in) zu beachtende Nutzungsvorgaben aus allgemein verbindlichen Rechtssätzen (z. B. WSG-VO oder NSG-VO) werden als bekannt vorausgesetzt.

10. **[Alternative 1]** Die Pachtfläche liegt im Überflutungsbereich des mit Planfeststellungsbeschluss vom 10.01.2014 genehmigten Flutpolder Riedensheim. Der Polder und damit die Pachtfläche kann ab einem prognostizierten Hochwasserabfluss von 2200 m³/s (HQ100) in der Donau geflutet werden. Eine Entschädigung für flutungsbedingte Ernteaufälle oder sonstige Schäden wird nicht erstattet.
11. **[Alternative 2]** Die Pachtfläche liegt im ökologischen Flutungsbereich des mit Planfeststellungsbeschluss vom 10.01.2014 genehmigten Flutpolder Riedensheim. Die Pachtfläche kann ab einem Donauabfluss von 850 m³ (HQ1=1000 m³/s) zeitweise überflutet werden. Eine Entschädigung für flutungsbedingte Ernteaufälle oder sonstige Schäden wird nicht erstattet.

§ 6

Gewährleistung

1. Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Güte, Beschaffenheit und Größe der Pachtsache.
2. Abgesehen von § 593 BGB verzichtet der/die Pächter(in) auf jeden Pachtanlass, insbesondere wegen eines Wildschadens, eines Uferabbruchs oder einer Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser, Trockenheit).

§ 7

Haftung

1. Der Verpächter haftet nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln für Schäden, die dem/die Pächter(in) im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen.
2. Der Verpächter haftet nicht für Schäden, die der/die Pächter(in) aufgrund der Lage der Pachtsache am Gewässer bzw. in der Nähe eines Gewässers (z. B. Biberbauten, Bisamgänge, angelandetes Treibzeug, Uferabbrüche, Hochwasser) erleidet.
3. Der/Die Pächter(in) übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache in vollem Umfang. Er hat den Verpächter, sofern dieser für Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch genommen wird, die auch der/die Pächter(in) begangen hat, von Ansprüchen Dritter freizustellen und Zahlungen des Verpächters aus diesem Grund an Dritte zu erstatten.
4. Der/Die Pächter(in) hat die Pachtsache gemäß den Vorgaben nach § 5 (und ggf. § 14 – „Gewässerrandstreifen“) zu bewirtschaften. Er/Sie haftet für jede Verschlechterung der Pachtsache, die

durch nicht vertragsgemäße Durchführung von Bewirtschaftungsmaßnahmen verursacht wird.

5. Ergeben sich im Laufe der Pachtzeit wesentliche Veränderungen an der Pachtsache (z. B. Uferanbrüche, überhandnehmender Bewuchs mit standortfremden Pflanzen), so hat der/die Pächter(in) den Verpächter hierüber unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der/die Pächter(in) diese Anzeige, so hat er/sie dem Verpächter den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
6. Der Ersatz eines Wildschadens richtet sich nach den geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

§ 8

Betretungsrechte und Duldungspflichten

1. Der Verpächter bzw. seine Beauftragten dürfen die Pachtsache jederzeit betreten, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Einhaltung dieses Vertrages zu überprüfen. Ferner ist der Verpächter berechtigt jederzeit Bodenproben von der Fläche zu entnehmen und zu analysieren.
2. Der/Die Pächter(in) hat die zur Unterhaltung des anliegenden Gewässers erforderlichen Maßnahmen am Gewässer und auf der Pachtsache zu dulden. Der Verpächter hat beabsichtigte Maßnahmen mit angemessener Frist vorher anzukündigen, soweit nicht Gefahr im Verzug sofortiges Handeln erfordert.

§ 9

Zugänglichkeit zur Pachtsache

Soweit die Zufahrt zu der Pachtsache nicht über öffentliche Wege möglich ist, ist es Aufgabe des/der Pächters(in), sich die Rechte für die Benutzung von Grundstücken Dritter selbst zu beschaffen.

§ 10

Nutzungsüberlassung an Dritte/ Unterverpachtung

1. Der/Die Pächter(in) darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters die Nutzung der Pachtsache oder Teile hiervon einem Dritten dauernd oder vorübergehend überlassen, insbesondere unterverpachten.
2. Im Falle einer Einwilligung im Sinne der Nr. 1 sind sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem Dritten aufzuerlegen.

§ 11**Tod des/der Pächters(in)**

Stirbt der/die Pächter(in), so sind sowohl dessen/deren Erben, als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe des § 594d BGB zu kündigen.

§ 12**Rückabwicklung**

Nach Vertragsablauf hat der Pächter die Pachtsache in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Auf Verlangen des Verpächters sind vom Pächter errichtete bauliche Anlagen auf Kosten des Pächters zu entfernen.

§ 13**Agrarumweltmaßnahmen (AUM)**

Bei einer Einbeziehung der unter § 1 genannten Pachtsache in eine AUM, z. B. KULAP, VNP/EA, zeigt dies der/die Pächter(in) dem Verpächter spätestens vier Wochen nach der Bewilligung schriftlich an.

§ 14**Gewässerrandstreifen**

1. Es ist ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
2. Die acker- und gartenbauliche Nutzung sowie der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbiss-schutzmittel, sind auf Gewässerrandstreifen verboten. Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes, aus besonderen Artenschutzgründen oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Rahmen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft erfolgt.

§ 15**Schlussbestimmungen**

1. Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses. Sollte eine der getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so bleibt der übrige Vertragsinhalt davon unberührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.
 2. Soweit in diesem Pachtvertrag nichts Anderes vereinbart ist, finden die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 585 ff. BGB Anwendung.
 3. Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.
 4. Soweit die Voraussetzungen des § 38 ZPO erfüllt sind, vereinbaren die Parteien als Gerichtsstand München.
-

Ingolstadt, den ____

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

_____, den ____

(Ort, Datum)

(Behördenleiter)

Unterschrift Pächter