

## **Allgemeine Pachtbedingungen des Finanzministeriums für die Einzelgrundstücke des Landes Baden-Württemberg (Streubesitz-APB)**

### **1 Pachtgegenstand, Pachtzeit**

- 1.1 Verpachtet sind die im Pachtvertrag bezeichneten Grundstücke oder Grundstücks-  
teile (Lose). Die Verpachtung erstreckt sich nicht auf Jagd- und Fischereirechte.
- 1.2 Das Pachtverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Das Pachtjahr beginnt am  
1. November und endet am 31. Oktober. Im Pachtvertrag kann das Pachtjahr  
anders bestimmt werden (zum Beispiel: Es beginnt am 11. November und endet  
am 10. November).
- 1.3 Kündigt der Verpächter das Pachtverhältnis über ein Grundstück mit Dauerkulturen,  
hat er die Pächterin oder den Pächter für die auf dem Pachtgegenstand erbrachten  
dauerhaften Investitionen (insbesondere Pflanzkosten) zu entschädigen, soweit  
diese im Einvernehmen mit dem Verpächter erfolgten oder der Verpächter diesen  
nachträglich zustimmt. Dies gilt nicht, wenn die Investitionen weiterhin der Pächterin  
oder dem Pächter zugutekommen oder 1 000 Euro im jeweiligen Pachtjahr nicht  
übersteigen. Die Entschädigung wird in Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt  
der Beendigung des Vertrages gewährt, es sei denn, die Leistung einer Entschädi-  
gung ist unbillig.
- 1.4 Untersuchungen des Pachtgegenstands (zum Beispiel Probebohrungen, Erkundun-  
gen für Windkraftnutzung) können nach vorheriger Ankündigung vom Verpächter  
unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der Belange der Pächterin oder des  
Pächters vorgenommen werden; ein damit verbundener Ertragsausfall ist vom  
Verpächter zu entschädigen.

## **2 Gewährleistungs- und andere Ansprüche**

- 2.1 Die Pächterin oder der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand ohne Gewähr des Verpächters für seinen Zustand, seine Größe und Beschaffenheit. Die Pächterin oder der Pächter prüft bei der Übernahme des Pachtgegenstandes anhand des vom Verpächter zu übergebenden Plans, ob alle Grenzzzeichen vorhanden sind. Weicht die wirkliche Größe des Pachtgegenstandes von der Größe, die Berechnungsgrundlage der Pacht ist, um mehr als 5 v.H. ab, so kann jeder Vertragsteil eine entsprechende Anpassung der Pacht verlangen.
- 2.2 Die Pächterin oder der Pächter hat die dinglichen und vertraglichen Rechte Dritter an dem Pachtgegenstand zu dulden, die bei Vertragsabschluss bestehen. Sie sind der Pächterin oder dem Pächter mitzuteilen, es sei denn, sie sind für die Bewirtschaftung unerheblich. Das gleiche gilt für Rechte Dritter, die nach Beginn des Pachtverhältnisses zur Anlage von Ver- und Entsorgungsleistungen (Strom, Gas, Wasser und so weiter) oder für ähnliche Zwecke begründet werden; die Pacht ist gegebenenfalls angemessen herabzusetzen.

## **3 Pacht**

- 3.1 Die Pacht für das abgelaufene Pachtjahr ist zum vereinbarten Fälligkeitstag (maßgeblich: Tag der Gutschrift) kostenfrei auf das vom Verpächter angegebene Konto zu überweisen. Die Pächterin oder der Pächter kann gegen die Pacht nur mit Forderungen aufrechnen, die vom Verpächter unbestritten sind, oder rechtskräftig festgestellt wurden.
- 3.2 Bei Verzug ist die Pacht mit 9 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt unberührt.
- 3.3 In der Regel ist alle vier Jahre zu prüfen, ob und inwieweit eine Pachtanpassung nach § 593 BGB erforderlich wird.

## **4 Bewirtschaftung, Pflege**

- 4.1 Der Pachtgegenstand ist von der Pächterin oder dem Pächter in der übernommenen Kulturart (zum Beispiel als Acker, Grünland, Obstfläche, Garten oder Rebland) im Sinne einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung und damit auch unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, entsprechend den Grundsätzen des Landes für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung, zu bewirtschaften (Anlage 3 VwV Agrarvermögen, Grundsätze Landbewirtschaftung). Eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache oder ihrer Nutzung (zum Beispiel Umwandlung von Grünland in Acker, Anpflanzung von Obst- und Nutzholz, Anlage mehrjähriger Sonderkulturen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters; dies gilt auch für anderweitig vereinbarte Nutzungsbeschränkungen. Veränderungen ohne Genehmigung hat die Pächterin oder der Pächter auf eigene Kosten rückgängig zu machen.
- 4.2 Die Pächterin oder der Pächter hat die Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes sowie des Denkmalschutzes, insbesondere in ausgewiesenen Schutzgebieten, zu berücksichtigen. Bei Vorhaben für eine beispielgebende Landschaftsgestaltung oder Biotopvernetzung sowie bei denkmalpflegerischen Maßnahmen hat er mitzuwirken und die hierfür erforderliche Fläche in zumutbarem Umfang bereitzustellen. Die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.
- 4.3 Auf dem Pachtgegenstand ist die Freisetzung gentechnisch veränderter Organismen (im Sinne des § 3 Nummer 5 des Gentechnikgesetzes) und der Anbau rechtmäßig in Verkehr gebrachter gentechnisch veränderter Organismen zu unterlassen.
- 4.4 Der Verpächter kann weitere Einschränkungen der Bewirtschaftung aus Gründen des Denkmalschutzes verlangen. Die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.
- 4.5 Die zu Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume aller Art hat die Pächterin oder der Pächter unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Auf dem Grundstück vorhandene Kultur- und Baudenkmale (zum Beispiel Grabhügel, Wallanlagen,

Kleindenkmale) hat die Pächterin oder der Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Störungen oder Schäden an Kulturdenkmälern hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 4.6 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde von archäologischen Funden sofort Mitteilung zu machen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- 4.7 Die Pächterin oder der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen nach Nummer 5, insbesondere für die Verkehrssicherheit (zum Beispiel Erfüllung der Reinigungspflicht). Sie oder er stellt den Verpächter von allen Schadenersatzansprüchen frei, die gegen den Verpächter aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können. Die Pächterin oder der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.
- 4.8 Die Pächterin oder der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters diesem das FIONA-Flurstücksverzeichnis des Gemeinsamen Antrags des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz vorzulegen.

## **5 Unterhaltung von Gräben, Wegen und anderen Anlagen**

- 5.1 Zum Pachtgegenstand gehörende Gräben, Wege, Brücken, Überfahrten, Durchlässe, Dränanlagen sind im Rahmen des § 586 Absatz 1 BGB vom Pächter oder der Pächterin zu unterhalten. Neue Anlagen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters errichtet werden; in Moorgebieten sind Neuanlagen oder Vertiefungen nicht zulässig. Dies gilt auch für die Durchführung von Meliorationsmaßnahmen.
- 5.2 Soweit die Anlage der Erschließung mehrerer Pachtgegenstände dient und die Aufteilung der Unterhaltungspflicht auf mehrere Pächterinnen oder Pächter nicht

möglich oder nicht zweckmäßig ist, übernimmt der Verpächter die Unterhaltung unter angemessener Berücksichtigung bei der Festsetzung der Pacht.

## **6 Unterlassene Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen**

- 6.1 Kommt die Pächterin oder der Pächter seiner Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis nicht nach, so ist der Verpächter unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche nach angemessener Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten der Pächterin oder des Pächters berechtigt.
- 6.2 Werden Grenzmarkierungen versetzt, zerstört oder beseitigt, haftet hierfür die Pächterin oder der Pächter. Die erforderliche Neueinmessung erfolgt auf Kosten der Pächterin oder des Pächters.

## **7 Unterverpachtung, Erhaltung des Besitzstandes**

- 7.1 Die Pächterin oder der Pächter darf den Pachtgegenstand nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen.
- 7.2 Die Pächterin oder der Pächter benachrichtigt den Verpächter unverzüglich von Störungen oder Schäden und sorgt dafür, dass der Pachtgegenstand nicht beeinträchtigt, von Unbefugten nicht benutzt und durch Anlagen auf Nachbargrundstücken nicht geschädigt wird.

## **8 Grundstückslasten und Abgaben**

Der Verpächter trägt die für den Pachtgegenstand zu entrichtenden Steuern, mit Ausnahme der durch die Pacht abgegoltenen Grundsteuer, sowie der Abgaben und den sonstigen öffentlichen Lasten, sofern im Pachtvertrag nichts anderes bestimmt ist. Die Beiträge zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sind von der Pächterin oder vom Pächter zu tragen.

## **9 Rückgabe des Pachtgegenstands**

Die Pächterin oder der Pächter hat den Pachtgegenstand zum Ende des Pachtverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand und, soweit mit dem Verpächter während der Pachtdauer nichts anderes vereinbart ist, in der zu Pachtbeginn übernommenen Kulturart (Nummer 4.1) zurückzugeben.

## **10 Vorzeitige Kündigung**

10.1 Wird ein Pachtgegenstand für öffentliche Zwecke benötigt, für die eine Enteignung zulässig wäre, so kann der Verpächter den Pachtvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen auf Ende eines Pachtjahres kündigen. Der Pächterin oder dem Pächter steht dafür eine Entschädigung zu, wenn sie oder er diese auch im Falle einer Enteignung verlangen könnte.

10.2 Wird ein Pachtvertrag nur für Teile des Pachtgegenstandes gekündigt, so hat die Pächterin oder der Pächter für den herauszugebenden Teil Anspruch auf Erlass der anteiligen Pacht.

Die Pächterin oder der Pächter kann das Pachtverhältnis für den restlichen Pachtgegenstand innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung des Verpächters zu demselben Zeitpunkt kündigen.

10.3 Der Verpächter kann den Pachtvertrag - unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche - ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

- die Pächterin oder der Pächter den Pachtgegenstand trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet,
- die Pächterin oder der Pächter mit der Zahlung der Pacht über drei Monate im Verzug ist,

- die Pächterin oder der Pächter trotz Abmahnung ihre oder seine vertraglichen Verpflichtungen aus den Nummern 4, 5 und 7 erheblich verletzt, insbesondere mit der Abstellung gerügter Mängel in Verzug gerät,
- die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse oder die Beendigung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Pächterin oder des Pächters, die Eintragung der Pächterin oder des Pächters in das zentrale Schuldnerverzeichnis nach § 882 b ZPO, die Einleitung eines außergerichtlichen, der Schuldenregulierung dienenden Verfahrens, in Bezug auf die Pächterin oder den Pächter erfolgt.

10.4 In den Fällen der Nummer 10.3 haftet die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter für einen durch die vorzeitige Kündigung etwa verursachten Pachtausfall, längstens jedoch bis zum Ende des laufenden Pachtjahres.

10.5 Beim Tode der Pächterin oder des Pächters kann sowohl der Verpächter als auch der Rechtsnachfolger der Pächterin oder des Pächters (zum Beispiel der Erbe) innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod der Pächterin oder des Pächters Kenntnis erlangt haben, den Pachtvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahrs kündigen. § 594d Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

## **11 Vertretung des Verpächters, Aufsicht**

11.1 Die Vertretung des Verpächters gegenüber der Pächterin oder dem Pächter obliegt dem zuständigen Amt des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

11.2 Beauftragte des Verpächters sind jederzeit befugt, den Pachtgegenstand zu betreten. Die Pächterin oder der Pächter hat ihnen alle erforderliche Auskunft zu geben.

## **12 Pachtvertrag**

12.1 Im Pachtvertrag können diese Bedingungen im Einzelfall ergänzt und die Anwendung einzelner Bedingungen ausgeschlossen werden.

12.2 Der Pachtvertrag, alle Nachträge und zusätzliche Vereinbarungen bedürfen der Schriftform, die nicht abdingbar ist.

### **13 Datenschutz**

13.1 Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erhobenen Daten werden vom Verpächter zum Zwecke der ordnungsgemäßen Abwicklung und Verwaltung des Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet. Die Pächterin oder der Pächter stimmt dieser Datennutzung im Sinne der §§ 13 ff. des Landesdatenschutzgesetzes Baden-Württemberg zu.

13.2 Die Pächterin oder der Pächter ist gemäß § 21 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg berechtigt, jederzeit Auskunft über die im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis über ihn abgespeicherten, personenbezogenen Daten zu verlangen.