

Allgemeine Pacht- und Schutzbedingungen für die naturschutzwichtigen Grundstücke des Landes Baden-Württemberg (Naturschutz-APB)

1 Pachtgegenstand, Pachtzeit

- 1.1 Die im Pachtvertrag bezeichneten Grundstücke oder Grundstücksteile (Lose) sind für Zwecke des Naturschutzes verpachtet. Die Verpachtung erstreckt sich nicht auf Jagd- und Fischereirechte und nicht auf die Gewinnung von Torf, Kies und anderen Bodenbestandteilen.
- 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).

Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.

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 Grenzzeichen vorhanden sind. Weicht die wirkliche Größe des Pachtgegenstandes von der Größe, die Berechnungsgrundlage für die 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 dem Pächter oder der Pächterin 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 Entsorgungsleitungen (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 Jahr ist zum vereinbarten Fälligkeitstag kostenfrei auf das vom Verpächter angegebene Konto zu überweisen; maßgeblich ist der Tag der Gutschrift. 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 gemäß § 593 BGB erforderlich wird.

4 Bewirtschaftung, Pflege

4.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes sowie des Denkmalschutzes, insbesondere in ausgewiesenen Schutzgebieten, zu beachten. Bei Vorhaben für eine beispielgebende Landschaftsgestaltung oder eine Biotopvernetzung hat sie oder er mitzuwirken und die hierfür erforderliche Fläche bereitzustellen; die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.

- 4.2 Der Pachtgegenstand ist nach den Vorgaben der Naturschutzverwaltung unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte im Einvernehmen mit dem Verpächter zu bewirtschaften. Für Grundstücke mit Kulturdenkmälern erfolgt die Bewirtschaftung daneben nach den Vorgaben der fachlichen Denkmalpflege im Einvernehmen mit dem Verpächter. Besondere Bestimmungen des Pachtvertrages, der Schutzverordnungen oder etwaiger Pflegepläne sind einzuhalten. Eine Änderung der Pachtsache oder ihrer Nutzung (zum Beispiel Umbruch von Grünland in Acker, Anpflanzung von Obst- und Nutzholz, Anlage mehrjähriger Sonderkulturen) ist nicht zulässig.
- 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 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Die Pächterin oder der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen (Nummer 5), insbesondere für die Verkehrssicherheit. Sie oder er stellt den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen 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.
- 4.7 Der Verpächter kann weitere Einschränkungen der Bewirtschaftung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes sowie des Denkmalschutzes verlangen. Für diesen Fall ist die Pacht entsprechend herabzusetzen.

- 4.8 Untersuchungen des Pachtgegenstandes (zum Beispiel Bodenuntersuchungen) können vom Verpächter unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der Belange des Pächters vorgenommen werden; ein gleichwohl verursachter Ertragsausfall ist vom Verpächter zu entschädigen.
- 4.9 Die Pächterin oder der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters diesem das gegebenenfalls vorhandene FIONA-Flurstücksverzeichnis des Gemeinsamen Antrags des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz vorzulegen.

5 Unterhaltung von Gräben, Wegen und anderen Anlagen

Soweit im Pachtvertrag nicht anders geregelt, sind zum Pachtgegenstand gehörende Gräben, Wege, Brücken, Überfahrten, Durchlässe, Dränanlagen und Einfriedigungen im Rahmen des § 586 Absatz 1 BGB von der Pächterin oder dem Pächter zu unterhalten. Sie oder er darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters neue Anlagen errichten oder bestehende Anlagen ändern. Soweit die Anlage der Erschließung mehrerer Pachtgegenstände dient und die Aufteilung der Unterhaltungspflicht auf mehrere 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

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.

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; gesetzliche Auskunfts- und Meldepflichten (zum Beispiel nach dem Landesnatur- und Denkmalschutzgesetz) sind zu beachten. Sie oder er sorgt im Rahmen ihrer oder seiner Möglichkeiten 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, Abgaben und 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 vertragsgemäßem Zustand 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 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 zum selben 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 vertragsgemäß bewirtschaftet oder sonst entgegen einer Bewirtschaftungsregel der Nummer 4 nutzt;
- die Pächterin oder der Pächter mit der Zahlung der Pacht über drei Monate im Verzug ist;
- die Pächterin oder der Pächter trotz Abmahnung 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 § 882b 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 Kalendervierteljahres kündigen. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form. § 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 zusätzlichen Vereinbarungen bedürfen der Schriftform, die nicht abbedungen werden kann.

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 nach § 21 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg berechtigt, jederzeit Auskunft über die im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis über ihn abgespeicherten, personenbezogenen Daten zu verlangen.