

**Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums und des
Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
zur Verwaltung des landeseigenen landwirtschaftlichen Vermögens
(VwV Agrarvermögen)**

Vom 1. Januar 2021, - Az.: 4-3325.11/13 -

INHALTSÜBERSICHT

1 Grundsatz

2 Überlassung an Dritte

- 2.1 Allgemeine Bestimmungen
- 2.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Domänenverpachtung
- 2.3 Zusätzliche Bestimmungen für die Verwaltung naturschutzwichtiger Grundstücke und von Grundstücken mit Kulturdenkmalen

3 Überlassung an Landeseinrichtungen

- 3.1 Grundsätzliches
- 3.2 Gegenstand der Überlassung
- 3.3 Entgelt für die Überlassung
- 3.4 Dauer der Überlassung
- 3.5 Einsichtsrecht, Übersicht über die Wirtschaftsführung

4 Fachaufsicht

- 4.1 Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- 4.2 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- 4.3 Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg

5 Schlussbestimmung

Anlagen

- 1 Allgemeine Pachtbedingungen des Finanzministeriums für die Einzelgrundstücke des Landes Baden-Württemberg (Streubesitz-APB)
- 2 Allgemeine Pachtbedingungen des Finanzministeriums für die Domänen des Landes Baden-Württemberg (Domänen-APB)
- 3 Grundsätze des Landes Baden-Württemberg für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Grundsätze Landbewirtschaftung)
- 4 Allgemeine Pacht- und Schutzbedingungen für die naturschutzwichtigen Grundstücke des Landes Baden-Württemberg (Naturschutz-APB)
- 5 Grundsätze des Finanzministeriums für die Überlassung landeseigenen landwirtschaftlichen Vermögens an Landeseinrichtungen (Grundsätze Überlassung)

1 Grundsatz

Das landeseigene landwirtschaftliche Vermögen ist an Dritte zu überlassen (§ 63 Absatz 5 Landeshaushaltsordnung - LHO), von Landeseinrichtungen zu nutzen oder ausnahmsweise selbst zu bewirtschaften.

2 Überlassung an Dritte

2.1 Allgemeine Bestimmungen

2.1.1 Rechtsvorschriften

In der Regel erfolgt die Überlassung im Wege der Verpachtung nach dem Landpachtrecht (§§ 585 ff. BGB), falls nicht das allgemeine Pachtrecht, das Mietrecht oder das Bundeskleingartengesetz anzuwenden ist. Die Anzeigepflicht nach § 11 des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes ist zu beachten.

2.1.2 Allgemeine Pachtbedingungen

Den neu zu vereinbarenden Pachtverhältnissen und den Anschlusspachtverhältnissen sind die Streubesitz-APB (Anlage 1) beziehungsweise die Domänen-APB (Anlage 2) und jeweils die Grundsätze Landbewirtschaftung (Anlage 3) zugrunde zu legen. Für Bestandsverträge gilt die jeweils vereinbarte Fassung. Für Pachtverhältnisse über naturschutzwichtige Grundstücke sind die Naturschutz-APB (Anlage 4) zu verwenden. Zudem sind die zusätzlichen Bestimmungen für die Verwaltung naturschutzwichtiger Grundstücke und von Grundstücken mit Kulturdenkmalen zu beachten (Nummer 2.3).

2.1.3 Pächterauswahl

Einzelgrundstücke (Streubesitz) sind grundsätzlich an Inhaberinnen oder Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe zu verpachten.

Bei Neuverpachtungen sind Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter vorrangig zu berücksichtigen, die auf den gepachteten Flächen die Kriterien des ökologischen Landbaus einhalten. Die Zielsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Land mit Blick auf die Ziele zum ökologischen Landbau seine Vorbildfunktion wahrnimmt.

Bei der Neuverpachtung von Domänen in Landeseigentum, die als Gesamtbetrieb umgestellt werden können, sollen diese vorrangig an Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter verpachtet werden, die auf den gepachteten Flächen die Kriterien des ökologischen Landbaus einhalten. Agrarstrukturelle Belange sind zu berücksichtigen.

Bei der Neuverpachtung von Streubesitz sind hinsichtlich des Vorrangs negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu vermeiden. Konventionell wirtschaftenden Betrieben soll es ermöglicht werden, bei Neuverpachtungen weiter als Pächter zu fungieren, sofern entsprechende biodiversitätsfördernde Maßnahmen (zum Beispiel Förderung - Agrarumwelt, Klimaschutz und Tierwohl (FAKT), Landschaftspflegeleitlinie (LPR)) umgesetzt werden.

Bei der Auswahl der Pächterin oder des Pächters ist bei Flächen ab zwei Hektar die Untere Landwirtschaftsbehörde zu beteiligen; entsprechendes gilt bei der Beendigung von Pachtverhältnissen. Auf Anfrage des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg benennt die Untere Landwirtschaftsbehörde die für eine Verpachtung geeigneten ökologisch und konventionell wirtschaftenden Betriebe. Das Interesse eines Landesbetriebs an einem Grundstück hat Vorrang.

2.1.4 Pachtgegenstand

2.1.4.1 Der Pachtgegenstand ist im Einzelvertrag genau zu bezeichnen. Für den Pachtgegenstand können besondere inhaltliche Regelungen getroffen werden.

2.1.4.2 Vor Abschluss eines Pachtvertrags ist zu prüfen, ob sich für den Pachtgegenstand ganz oder teilweise eine künftige Inanspruchnahme zu Zwecken abzeichnet, deren Verwirklichung durch ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis erschwert werden könnte; gegebenenfalls muss die landwirtschaftliche Verpachtung unterbleiben.

2.1.4.3 Werden im Rahmen einer Verpachtung Zahlungsansprüche durch das Land oder auf Veranlassung des Landes an die Pächterin oder den Pächter übertragen, ist im Pachtvertrag zu regeln, dass diese Zahlungsansprüche nach Beendigung des Pachtverhältnisses an die Folgepächterin oder den Folgepächter oder eine Pächterin oder einen Pächter oder eine Bewirtschafterin oder einen Bewirtschafter nach Wahl des Verpächters unentgeltlich übertragen werden.

2.1.5 Pachtdauer

Pachtverträge mit fester Laufzeit werden grundsätzlich nicht abgeschlossen. Durch die Verpachtung auf unbestimmte Zeit und die gesetzliche Kündigungsfrist des § 594a Absatz 1 BGB soll sichergestellt werden, dass der Pachtgegenstand innerhalb angemessener Frist für Zwecke des Landes oder Dritter in Anspruch genommen werden kann. Darüber hinaus erfolgt bei der Verpachtung von Domänen eine Vertragsbeendigung, wenn die Pächterin oder der Pächter erstmals Zahlungen von Regelaltersrente erhält beziehungsweise erhalten könnte.

2.1.6 Pacht und deren Anpassung

2.1.6.1 Zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht kann die Untere Landwirtschaftsbehörde gehört werden. Die Pflicht zur Überprüfung der Pacht im Rahmen des § 593 BGB besteht für beide Vertragsparteien. Bei der Verpachtung von Streubesitz ist darauf zu achten, dass eine Pachterhöhung das ortsübliche Pachtniveau nicht überschreitet.

- 2.1.6.2 Die Pachtherabsetzung nach Anlage 1 Nummern 4.2 und 4.5 Streubesitz-APB beziehungsweise Anlage 2 Nummern 7.2, 9.2.2 und 9.2.4 Domänen-APB soll grundsätzlich flächenanteilig erfolgen. Die Formulierungen in den Allgemeinen Pachtbedingungen („entsprechend“) erlauben es aber, die Pacht im Einzelfall nicht ausschließlich flächenanteilig zu reduzieren, wenn die auszugleichende wirtschaftliche Benachteiligung von der flächenanteiligen Pachtreduzierung deutlich abweicht.
- 2.1.6.3 Die von der Pächterin oder von dem Pächter zu entrichtende Grundsteuer ist durch die Pacht abgegolten.
- 2.1.7 Bewirtschaftung
- 2.1.7.1 Der Begriff „ordnungsmäßige Bewirtschaftung“ des § 586 Absatz 1 Satz 3 BGB wird durch die Grundsätze des Landes für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Anlage 3) konkretisiert. Die Grundsätze werden vom Land entsprechend der allgemeinen Entwicklung bei der Landbewirtschaftung fortgeschrieben. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung wird durch die Teilnahme an Förderprogrammen des Landes nicht berührt.
- 2.1.7.2 Vor einer vorherigen schriftlichen Zustimmung in die Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung des Pachtgegenstands oder seiner Nutzung kann die Untere Landwirtschaftsbehörde gehört werden (Anlage 1 Nummer 4.1 Streubesitz-APB beziehungsweise Anlage 2 Nummer 9.1.3 Domänen-APB).
- 2.1.7.3 Inwieweit die Pächterin oder der Pächter während des Pachtverhältnisses auf Veranlassung des Landes gepflanzte Bäume, Hecken und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen hat, kann erforderlichenfalls pachtvertraglich gesondert geregelt werden (vergleiche Anlage 1 Nummer 4.6 Streubesitz-APB beziehungsweise Anlage 2 Nummer 9.3 Domänen-APB).

- 2.1.7.4 Die vorhandenen Natur-, Kultur- und Baudenkmale hat die Pächterin oder der Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten.
- 2.1.8 Entschädigungen
 - 2.1.8.1 Im Fall der ordentlichen Kündigung kann der Pächterin oder dem Pächter von Dauerkulturen nach Anlage 1 Nummer 1.3 Streubesitz-APB und von Domänen nach Anlage 2 Nummer 4.3 Domänen-APB eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts geleistet werden.
 - 2.1.8.2 Zur Abgeltung des Ertragsausfalls bei Inanspruchnahme des Pachtgegenstands nach Kündigung kann eine pauschale Entschädigung schon vor Abschluss der Untersuchungen nach Anlage 1 Nummer 1.4 Streubesitz-APB beziehungsweise nach Anlage 2 Nummer 4.4 Domänen-APB des Pachtgegenstands vereinbart werden; andernfalls ist der Ertragsausfall betragsmäßig nachzuweisen.
- 2.1.9 Förderprogramme
 - 2.1.9.1 Gemäß den Allgemeinen Pachtbedingungen (Anlagen 1 und 2) auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Pachtverträge gelten als langfristige Pachtverträge im Sinne der öffentlich-rechtlichen Förderbestimmungen.
 - 2.1.9.2 Von den Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift kann ausnahmsweise in besonders begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn sich die Einhaltung dieser Regelungen schädlich auf die öffentlich-rechtliche Förderung auswirken würde.
- 2.2 Zusätzliche Bestimmungen für die Domänenverpachtung
 - 2.2.1 Pacht

Die Übertragung der Bauunterhaltungspflicht auf die Pächterin oder den Pächter ist bei der Bemessung der Pacht betragsmäßig zu vereinbaren. Gleiches gilt für die vertragliche Übernahme weiterer finanziell bedeutender Pächterleistungen, zum Beispiel außergewöhnlich umfangreiche Biotoppflege.

2.2.2 Begrenzte Herausnahme

Bei der Berechnung der Obergrenze des herausnehmbaren Flächenteils nach Anlage 2 Nummer 7.4 Domänen-APB ist von der Grundstücksfläche zu Beginn des Pachtverhältnisses auszugehen. In der Pachtzeit erfolgte Herausnahmen sind auf den Maximalabzug von 20 v. H. anzurechnen, während zugelegte Flächen den herausnehmbaren Flächenteil erweitern.

2.2.3 Bauunterhaltung

2.2.3.1 Nach Anlage 2 Nummer 10.2 Domänen-APB kann die Bauunterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters auf die betriebsnotwendigen Gebäude(-teile) und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen beschränkt werden. Dabei sind insbesondere die betriebliche Ertragskraft und die Höhe der Pacht sowie gegebenenfalls gesonderte Entschädigungsregelungen zu berücksichtigen. Auf § 63 Absatz 5 LHO in Verbindung mit § 63 Absatz 3 LHO wird hingewiesen.

2.2.3.2 Werden Bauunterhaltungsarbeiten erforderlich, die wegen bestehenden Denkmalschutzes unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, trägt in der Regel das Land diese Mehrkosten, sofern die Übertragung auf die Pächterin oder den Pächter unbillig wäre. Entsprechende Vereinbarungen können nur für den konkreten Einzelfall - für absehbare Einzelleistungen schon zu Beginn des Pachtverhältnisses - getroffen werden (vergleiche auch Anlage 2 Nummer 11.3 Absatz 2 Domänen-APB).

2.2.3.3 Besondere bauliche Aufwendungen sind beispielsweise dann nicht zu rechtfertigen und sollen der Pächterin oder dem Pächter nicht zur Last

fallen, wenn Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen ohne Verschulden der Pächterin oder des Pächters derart beschädigt werden, dass eine Ausbesserung unwirtschaftlich wäre. Bei der Anwendung der Anlage 2 Nummer 10.2 Absatz 2 Domänen-APB ist immer das Verhältnis der aufzuwendenden Kosten zum betrieblichen Nutzen zu berücksichtigen.

2.2.4 Bauten des Landes

2.2.4.1 Die Höhe der Pächterbeteiligung nach Anlage 2 Nummer 11 Domänen-APB ist unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit des Pachtgegenstands zu bemessen. Die Entschädigungsregelung nach Anlage 2 Nummer 4.3 Domänen-APB ist nicht anwendbar; sie kann allenfalls als Orientierungshilfe für die besondere Vereinbarung dienen.

2.2.4.2 Eine Verzinsung der Baukosten, die als Beteiligung vereinbart wurde, soll entsprechend Anlage 2 Nummer 11.3 Satz 2 Domänen-APB festgesetzt werden; eine Entschädigung der Pächterin oder des Pächters bei Pachtende entfällt hier. Der Verzinsungsbetrag ist zusätzlich zur Pacht zu erheben und bei einer Neufestsetzung der Pacht zu berücksichtigen.

2.2.5 Bauten der Pächterin oder des Pächters

Für die Ermittlung des Übernahmeentgelts für die Baumaßnahme bei Pachtende nach Anlage 2 Nummer 12.2 Domänen-APB ist mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter eine vertragliche Regelung mit der Pächterin oder dem Pächter zu treffen. Hierbei sind die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer und eventuelle öffentliche Zuwendungen aus der Agrarförderung angemessen zu berücksichtigen. Baumaßnahmen, die zu einer Ertragserhöhung führen, sind dabei bei der Bemessung der Pacht zu berücksichtigen.

2.2.6 Konkurrenz von Entschädigungsregelungen

Besondere Entschädigungsregelungen nach Anlage 2 (zum Beispiel Nummer 11.2 oder Nummer 12.2 Domänen-APB) gehen der pauschalen Entschädigungsregelung nach Nummer 4.3 Domänen-APB vor.

2.3 Zusätzliche Bestimmungen für die Verwaltung naturschutzwichtiger Grundstücke und von Grundstücken mit Kulturdenkmalen

2.3.1 Zuständigkeit

Naturschutzwichtige Grundstücke des Landes außerhalb des Waldes sind dem Liegenschaftsvermögen zugeordnet. Sie werden grundsätzlich im Wege einer Verpachtung durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg nach den fachlichen Vorgaben der Naturschutzverwaltung bewirtschaftet. Umfassen Grundstücke des Landes Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, erfolgt eine denkmalverträgliche Bewirtschaftung nach den fachlichen Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

2.3.2 Pflege im Rahmen von Pachtverhältnissen

2.3.2.1 Zur sachgemäßen Pflege naturschutzwichtiger Grundstücke sind in erster Linie Pachtverträge abzuschließen. Dem Pachtvertrag sind die Naturschutz-APB (Anlage 4) zu Grunde zu legen. Sofern naturschutzwichtige Grundstücke lediglich Teil eines Landpachtverhältnisses sind, sind in der Regel für diesen Teil die Geltung der Naturschutz-APB (Anlage 4) zu vereinbaren.

2.3.2.2 Naturschutzverwaltung, Denkmalschutzbehörden und der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg informieren sich ständig gegenseitig über natur- und denkmalschutzfachlich gebotene Beschränkungen und ihre Auswirkungen auf die Verpachtbarkeit der Grundstücke.

2.3.2.3 Die Pacht ist entsprechend dem Grad der Bewirtschaftungsbeschränkungen und dem Pflegeaufwand zu bemessen. Sie kann im Einzelfall entfallen.

- 2.3.2.4 In Abweichung von Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 1 Satz 1 Naturschutz-APB kann ausnahmsweise für die Dauer des Pachtverhältnisses eine bestimmte Laufzeit von längstens fünf Jahren vereinbart werden.
- 2.3.2.5 In besonders begründeten Ausnahmefällen kann eine Entschädigungsklausel für den Fall der Kündigung gemäß Anlage 1 Nummer 1.3 Streubesitz-APB vereinbart werden.
- 2.3.2.6 Besondere Bestimmungen im Sinne der Anlage 4 Nummer 4.2 Satz 3 Naturschutz-APB sind vor allem bei Düngebeschränkungen, bestimmten Mahdzeitpunkten und Grundstücksbesonderheiten erforderlich.
- 2.3.2.7 Das Recht des Landes, Bewirtschaftungseinschränkungen (zum Beispiel nach Anlage 4 Nummer 4.7 Naturschutz-APB) zu verlangen, besteht gegenüber der Pächterin oder dem Pächter nur innerhalb des Rahmens, der durch die Möglichkeit zur Herabsetzung der Pacht gezogen wird. Reicht dieser Rahmen nicht aus, findet Nummer 2.3.3 entsprechende Anwendung (Pflege durch die Naturschutzverwaltung). In diesem Fall ist das Pachtverhältnis zu kündigen.

2.3.3 Pflege durch die Naturschutzverwaltung

Scheidet der Abschluss eines Pachtvertrags selbst bei einem Verzicht auf die Pacht mangels Pachtinteresse aus, veranlasst und finanziert die Naturschutzverwaltung die Pflegemaßnahmen. Auf die Vereinbarung zwischen dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Finanzministerium vom 23. Oktober 2003, Az.: 44 - 8846.00 (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz) und Az.: 4 - 3322.57/1 (Finanzministerium), sowie auf das Rundschreiben des Finanzministeriums vom 15. April 2004, Az.: 4-3322.57/1, wird Bezug genommen. Die gegenseitige Informationspflicht nach Nummer 2.3.2.2 gilt entsprechend.

3 Überlassung an Landeseinrichtungen

3.1 Grundsätzliches

3.1.1 Über die Überlassung landeseigener Domänen, Versuchsgüter und sonstiger landwirtschaftlicher, garten-, obst- oder weinbaulich genutzter Grundstücke (Überlassungsgegenstand) an eine Landeseinrichtung (nutzende Verwaltung) schließt der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg mit der nutzenden Verwaltung eine schriftliche Überlassungsvereinbarung nach den Grundsätzen Überlassung (Anlage 5) ab.

3.1.2 Für die Beziehungen des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der nutzenden Verwaltung untereinander und zum Überlassungsgegenstand gelten die nachstehenden allgemeinen Bestimmungen, soweit nicht in der Überlassungsvereinbarung Änderungen oder Ergänzungen festgelegt sind.

3.1.3 Jegliche Nutzungsüberlassungen durch Landeseinrichtungen an Dritte erfolgen pacht- oder mietweise.

3.2 Gegenstand der Überlassung

3.2.1 Gegenstand der Überlassung sind die in der Überlassungsvereinbarung oder in der ihr beigefügten Hofbeschreibung bezeichneten Grundstücke und Rechte samt Zubehör.

3.2.2 In die Überlassungsvereinbarung können ausnahmsweise auch die aus Mitteln der nutzenden Verwaltung oder aus Bundesmitteln und dergleichen angeschafften Grundstücke und baulichen Einrichtungen einbezogen werden.

3.2.3 Soweit sich die Rechte, die mit dem Eigentum an den überlassenen Grundstücken verbunden sind, auf andere landeseigene Grundstücke

erstrecken, sind sie nur zu überlassen, wenn dies in der Überlassungsvereinbarung bestimmt ist.

3.2.4 Die Beschaffung weiterer Grundstücke für die nutzende Verwaltung (zum Beispiel zur Arrondierung, zur Errichtung von Erweiterungsbauten, zur Anlage oder Verbreiterung eines Weges und dergleichen) obliegt dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg. Der Grunderwerb wird im Benehmen mit der nutzenden Verwaltung und dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz durchgeführt.

3.2.5 Die nutzende Verwaltung hat den Überlassungsgegenstand an den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg ganz oder teilweise zurückzugeben, sobald und soweit Grundstücke, Rechte oder Zubehör von der nutzenden Verwaltung nicht mehr benötigt oder für andere dringendere öffentliche Aufgaben in Anspruch genommen werden sollen.

3.3 Entgelt für die Überlassung

3.3.1 Die Überlassung erfolgt innerhalb der unmittelbaren Landesverwaltung unentgeltlich.

3.3.2 Die Überlassung an einen Landesbetrieb (§ 26 LHO) erfolgt nach § 61 Absatz 3 Satz 1 LHO und § 61 Absatz 4 LHO in Verbindung mit Nummer 7 der VV-LHO zu § 61 gegen Erstattung des Miet- oder Pachtwerts. Auf die Erstattung kann verzichtet werden, wenn der Staatshaushaltsplan hierzu ermächtigt; jedoch sind die mit dem Überlassungsgegenstand zusammenhängenden laufenden Aufwendungen vom Landesbetrieb zu tragen.

3.4 Dauer der Überlassung

Die Überlassungsvereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Sie erlischt mit der Rückgabe des gesamten Überlassungsgegenstandes.

3.5 Einsichtsrecht, Übersicht über die Wirtschaftsführung

3.5.1 Die nutzende Verwaltung hat den zuständigen Bediensteten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg und des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz jederzeit die Besichtigung des Überlassungsgegenstandes und des gesamten Wirtschaftsbetriebs zu gestatten und Auskünfte hierüber zu geben.

3.5.2 Die nutzende Verwaltung hat alle Karten, Zeichnungen, Zusammenstellungen und sonstige Unterlagen über den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Überlassungsgegenstandes an den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg zu übergeben.

4 Fachaufsicht

4.1 Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

4.1.1 Die Fachaufsicht des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz über die staatlichen Domänen und den landwirtschaftlichen Streubesitz umfasst hinsichtlich der Grundstücksverwaltung (Nummer 1.3 der VV-LHO zu § 64) die Entscheidung landwirtschaftlicher Sachfragen. Im Übrigen gilt Nummer 1.1 der VV-LHO zu § 64.

4.1.2 Die Zuständigkeit des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz wird grundsätzlich von der Unteren Landwirtschaftsbehörde wahrgenommen. Soweit es sich um naturschutzwichtige Grundstücke handelt, wird die Fachaufsicht durch die Untere Naturschutzbehörde wahrgenommen.

Im Überlassungsfall wird die Fachaufsicht im Benehmen mit der Dienstaufsichtsbehörde des Nutzers ausgeübt.

4.1.3 Bei Streubesitz ist das Regierungspräsidium zu beteiligen, sofern die Untere Landwirtschaftsbehörde in ihrer fachlichen Stellungnahme im Rahmen der Fachaufsicht nach Nummer 4.1.1 in Verbindung mit Nummer

4.1.2 erhebliche Bedenken geltend gemacht hat, die nicht ausgeräumt werden konnten. Für Grundstücke ab einer Fläche von drei Hektar bedarf die Kündigung durch das Land der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz.

4.1.4. Bei Domänen ist das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zu beteiligen,

- sofern über die Verpachtung oder die Überlassung an eine staatliche Einrichtung entschieden werden soll,
- bei der Kündigung eines Domänenpachtvertrags,
- bei Veräußerung von Domänenflächen mit einer Größe von mindestens drei Hektar,
- bei Baumaßnahmen, die über die Bauunterhaltung hinausgehen,
- sofern die Untere Landwirtschaftsbehörde in ihrer fachlichen Stellungnahme im Rahmen der Fachaufsicht nach Nummer 4.1.1 in Verbindung mit Nummer 4.1.2 erhebliche Bedenken geltend gemacht hat, die nicht ausgeräumt werden konnten.

4.2 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Bei Grundstücken mit Kulturdenkmalen wird die Fachaufsicht durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wahrgenommen.

4.3 Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg

4.3.1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, obliegt dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg die Erledigung der in dieser Verwaltungsvorschrift genannten Aufgaben.

- 4.3.2 Verträge über die Verpachtung und die Überlassung von Domänen - einschließlich der Nachträge - sind vor ihrem Abschluss mit der Betriebsleitung abzustimmen.
- 4.3.3 Die Betriebsleitung legt dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Finanzministerium je eine Fertigung des abgeschlossenen Domänenpachtvertrags beziehungsweise der Domänenüberlassungsvereinbarung vor. Bei Nachträgen ist entsprechend zu verfahren.

5 Schlussbestimmung

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die VwV Agrarvermögen vom 1. Juli 2016 (GABl. S. 525) außer Kraft.

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 31. Dezember 2026 außer Kraft.

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 Grundstücksteile (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 Entschädigung ist unbillig.
- 1.4 Untersuchungen des Pachtgegenstands (zum Beispiel Probebohrungen, Erkundungen 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 Grenzzeichen 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 Verzugschadens 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 Ziel der Landesregierung ist die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln wird bis zum Jahr 2030 landesweit um 40 bis 50 Prozent der Menge reduziert werden. Daher sollen auf den verpachteten landwirtschaftlichen Flächen des Landes vorrangig Anbauverfahren zur Anwendung kommen, die möglichst wenig chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel benötigen, beziehungsweise ganz auf sie verzichten. Die Bewirtschaftung soll daher nach den Vorgaben der integrierten Produktion oder als ökologische Bewirtschaftung erfolgen.
- 4.5 Der Verpächter kann weitere Einschränkungen der Bewirtschaftung aus Gründen des Denkmalschutzes verlangen. Die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.
- 4.6 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.
- 4.7 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.
- 4.8 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.

- 4.9 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 Moorebenen 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

Für die Erfüllung dieses Vertrags verarbeitet Vermögen und Bau Baden-Württemberg personenbezogene Daten (zum Beispiel Name, Adresse, Bankdaten etc.). Vermögen und Bau Baden-Württemberg führt diese Datenverarbeitung im Einklang mit dem geltenden Datenschutzrecht, insbesondere der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG) durch. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung sind § 4 LDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c und e DSGVO. Einzelheiten zur Datenverarbeitung bei

Vermögen und Bau Baden-Württemberg und Hinweise zu den daraus resultierenden Rechten können den Datenschutzhinweisen gemäß Art. 13 DSGVO entnommen werden, die die Pächterin oder der Pächter separat erhalten hat.

**Allgemeine Pachtbedingungen des Finanzministeriums für die
Domänen des Landes Baden-Württemberg (Domänen-APB)**

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Pachtgegenstand
- 2 Lebendes und totes Inventar
- 3 Gewährleistung
- 4 Pachtzeit
- 5 Pacht und rückständige Forderungen
- 6 Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung
- 7 Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke
- 8 Überlassung, Unterverpachtung und Untervermietung
- 9 Nutzung
- 10 Bauunterhaltung
- 11 Bauten des Verpächters
- 12 Bauten der Pächterin oder des Pächters
- 13 Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wege, Grenzzeichen und Vermessungspunkte
- 14 Brandschutz
- 15 Versicherungsschutz
- 16 Sicherheitsleistung
- 17 Forderungen gegen den Verpächter
- 18 Buchführung, Bestandsunterlagen
- 19 Besichtigung
- 20 Vertretung der Pächterin oder des Pächters
- 21 Tod der Pächterin oder des Pächters
- 22 Vorzeitige Kündigung
- 23 Übergabe und Rückgabe, Arbeits- und Anbauverträge
- 24 Einzelheiten der Rückgabe
- 25 Schätzungsausschuss
- 26 Formvorschriften, Abweichungen
- 27 Datenschutz

VORWORT

Diese Allgemeinen Pachtbedingungen gelten für Domänen und Hofgüter des Landes Baden-Württemberg; aus Vereinfachungsgründen wird nachstehend nur der Begriff „Domäne“ verwandt.

Bei Neuverpachtung von Domänen in Landeseigentum sollen diese vorrangig an Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter verpachtet werden, die auf den gepachteten Flächen die Kriterien des ökologischen Landbaus einhalten. Agrarstrukturelle Belange sind zu berücksichtigen.

Eigenbetrieblich bewirtschaftete Domänen des Landes werden in der Regel nach den Grundsätzen des ökologischen Landbaus bewirtschaftet. Davon ausgenommen sind die Domänen und Flächen des Landes, die an Landesanstalten und Forschungseinrichtungen überlassen sind, deren Forschungsansätze Erkenntnisse für konventionelle und ökologische Fragestellungen gleichermaßen liefern. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, zum Beispiel können auch Bewirtschaftungssysteme mit einem hohen Anteil an Agrarumweltmaßnahmen berücksichtigt werden.

Sofern diese Allgemeinen Pachtbedingungen oder der für jeden Pachtgegenstand abzuschließende Pachtvertrag nichts anderes bestimmen, finden die gesetzlichen Vorschriften über das landwirtschaftliche Pachtrecht Anwendung (§§ 585 ff. BGB).

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

1 Pachtgegenstand

- 1.1 Verpachtet sind die im Pachtvertrag angegebenen Grundstücke mit ihren Bestandteilen (§§ 93, 94, 96 BGB). Dem Verpächter gehörendes Zubehör ist mitverpachtet.
- 1.2 Der Umfang des Pachtgegenstands ergibt sich aus der dem Pachtvertrag beigefügten Hofbeschreibung. Angaben zur Größe des Pachtobjekts dienen lediglich als Grundlage zur Abrechnung von Betriebskosten, nicht jedoch zur Definition des Pachtobjektes.

1.3 Soweit sich Rechte, die mit dem Eigentum an den Pachtgrundstücken verbunden sind, auf andere landeseigene Grundstücke erstrecken, sind sie nur mitverpachtet, wenn dies im Pachtvertrag bestimmt ist.

1.4 Die Verpachtung erstreckt sich nicht auf Jagd- und Fischereirechte.

2 Lebendes und totes Inventar

Die Pächterin oder der Pächter hat das zur ordnungsgemäßen Nutzung des Pachtgegenstands erforderliche lebende und tote Inventar, soweit im Pachtvertrag keine andere Regelung getroffen ist, selbst zu beschaffen und während der Pachtzeit in gutem Zustand auf den Pachtgrundstücken zu erhalten.

3 Gewährleistung

3.1 Die Pächterin oder der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich zur Zeit der Übergabe befindet. Der konkrete Zustand des Objektes wurde bei Bemessung der Pacht berücksichtigt. Der Verpächter leistet für Beschaffenheit, Nutzungsart und Ertragsfähigkeit des Pachtgegenstands bei der Übergabe und während der Pachtzeit unter Ausschluss der dem Pächter in § 586 Absatz 2 BGB gewährten Befugnisse keine Gewähr. Weicht die wirkliche Größe von der im Pachtvertrag angegebenen Flächengröße um mehr als 2 v.H. ab, so kann jeder Vertragsteil eine entsprechende Anpassung der Pacht verlangen. Die nachträgliche Geltendmachung dieses Anspruchs ist auf das laufende Pachtjahr beschränkt.

3.2 Der Verpächter übernimmt keine Gewähr, dass das Pachtobjekt den aktuellen gesetzlichen Anforderungen insbesondere den Arbeitsstättenrichtlinien entspricht.

3.3 Dingliche oder vertragliche Rechte Dritter an dem Pachtgegenstand (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Gestattungen) hat die Pächterin oder der Pächter zu dulden.

4 Pachtzeit

4.1 Das Pachtverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

- 4.2 Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen. Das Pachtverhältnis endet spätestens mit Ablauf des Pachtjahres, in welchem die Pächterin oder der Pächter erstmals Zahlungen von Regelaltersrente aus der landwirtschaftlichen Alterskasse oder einer vergleichbaren Institution erhält beziehungsweise erhalten könnte, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 4.3 Kündigt der Verpächter nach Nummer 4.2 Satz 1, hat er die Pächterin oder den Pächter für die von diesem erbrachten baulichen sowie sonstigen betriebsbezogenen dauerhaften Investitionen (ausgenommen Fahrnis) 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 Pachtjahr nicht übersteigen. Die Entschädigung wird in Höhe des Verkehrswertes der oben angeführten Investition zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages gewährt, es sei denn, die Leistung einer Entschädigung ist unbillig. Die sonstigen Rückgewähr- und Entschädigungsbestimmungen dieser Allgemeinen Pachtbedingungen bleiben unberührt.
- 4.4 Untersuchungen des Pachtgegenstands (zum Beispiel Probebohrungen, Erkundungen 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.

5 Pacht und rückständige Forderungen

- 5.1 Die Pacht ist für jedes Pachtjahr in vier gleichen Teilen im Voraus zum ersten Werktag eines Pachtvierteljahres (maßgeblich: Tag der Gutschrift) kostenfrei auf das vom Verpächter angegebene Konto zu überweisen. Die erste Teilzahlung für das erste Pachtjahr ist innerhalb 14 Tagen nach der Übergabe zu leisten.
- 5.2 Rückständige Pacht sowie Kostenbeiträge zu Baumaßnahmen sind bei Verzug mit 9 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt unberührt.

- 5.3 In der Regel ist alle vier Jahre zu prüfen, ob und inwieweit eine Pachtanpassung nach § 593 BGB erforderlich wird.

6 Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung

- 6.1 Der Verpächter trägt die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (zum Beispiel Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz) sowie sonstige einmalige Leistungen (Baukostenzuschüsse nach Allgemeinen Versorgungsbedingungen und ähnlichem), sofern nicht gesetzlich oder vertraglich die Pächterin oder der Pächter zur Zahlung verpflichtet ist (zum Beispiel Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft). Die von der Pächterin oder vom Pächter zu entrichtende Grundsteuer ist durch die Pacht abgegolten.
- 6.2 Die Pächterin oder der Pächter trägt die in Nummer 6.1 genannten Kosten, wenn sie sich auf das Vermögen der Pächterin oder des Pächters beziehen (zum Beispiel pächtereigenes Inventar).
- 6.3 Die Pächterin oder der Pächter trägt sämtliche Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Nummer 6.1 Satz 2, Nummer 6.2 und Nummer 15 bleiben unberührt. Hierunter fallen insbesondere Kosten für Gebäudeversicherung, Energie (zum Beispiel Strom, Gas, Heizöl), Reinigung, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Kaminfegergebühren und Gerätewartung.
- 6.4 Die Pächterin oder der Pächter hat für den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstands und der von ihr oder ihm zu unterhaltenden Anlagen, insbesondere für die Verkehrssicherheit (zum Beispiel Erfüllung der Reinigungspflicht, Räum- und Streupflicht) einzustehen. Sie oder er stellt den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen frei, die gegen den Verpächter aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können.

7 Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke

- 7.1 Der Verpächter ist jederzeit berechtigt, Grundstücke aus dem Pachtvertrag herauszunehmen, die auf Grund gesetzlicher Maßnahmen oder auf Grund eines Verwaltungsaktes für öffentliche Zwecke benötigt werden. Neben einer anteiligen Pachtermäßigung hat die Pächterin oder der Pächter in diesem Fall einen Entschädigungsanspruch nach den geltenden Vorschriften, unter anderem nach den jeweils gültigen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, wonach der Pächterin oder dem Pächter bei Entzug von Teilflächen für öffentliche Zwecke eine Pachtaufhebungsentschädigung zusteht. Ein Entschädigungsanspruch aus dem Pachtvertrag steht ihr oder ihm nicht zu.
- 7.2 Der Verpächter ist ferner berechtigt, zur Erfüllung privatrechtlicher Verpflichtungen oder sonstiger Zwecke Pachtgrundstücke aus dem Pachtvertrag herauszunehmen. Neben einer entsprechenden Pachtermäßigung hat die Pächterin oder der Pächter nur einen Anspruch auf eine Entschädigung der Bestellungs- und Pflegekosten nach Nummer 24, sofern die Grundstücke im bestellten Zustand herausgenommen werden. Für Bäume und Sträucher wird grundsätzlich nicht entschädigt. Ansprüche der Pächterin oder des Pächters gegen Dritte bleiben unberührt.
- 7.3 Der Verpächter kann als Ersatz für herausgegebene Pachtgrundstücke unter Anrechnung auf die nach Nummer 7.2 zu gewährende Entschädigung der Pächterin oder dem Pächter in zumutbarer Entfernung gelegene Grundstücke zuweisen, für die alsdann die Allgemeinen Pachtbedingungen und der Pachtvertrag maßgebend sind. Die Höhe der Pacht für die zugelegten Grundstücke wird neu festgesetzt.
- 7.4 Durch die Herausgabe von Grundstücken nach den Nummern 7.1 und 7.2 und durch die Beanspruchung nach Nummer 9.2.2 darf die Grundstücksfläche nicht unter 80 v.H. der im Pachtvertrag angegebenen Flächengröße absinken.
- 7.5 Der Verpächter ist berechtigt, ihm gehörende Flächen, die in zumutbarer Nähe der Domäne liegen, jederzeit zur Domänenpachtung zuzulegen, jedoch insgesamt nicht mehr als 30 v.H. der im Vertrag genannten Pachtfläche. Die Pacht bleibt einer besonderen Vereinbarung vorbehalten.

- 7.6 Die Pächterin oder der Pächter hat die Überspannung von Domänenflächen durch Freileitungen und die Errichtung von Masten, Umformerhäusern und dergleichen sowie die Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen auf den Pachtgrundstücken zu dulden. Der Ersatz von Flurschäden durch den Gestattungsnehmer steht der Pächterin oder dem Pächter zu. Für Wirtschafterschwernisse auf Grund der Lage von Mastenstandorten und von vergleichbaren Anlagen erhält die Pächterin oder der Pächter einen angemessenen Pachtnachlass. Weitere Ansprüche stehen der Pächterin oder dem Pächter gegen den Verpächter nicht zu.
- 7.7 Der Verpächter kann im Übrigen Belastungen nach Nummer 3.3 auch während der Pachtzeit einräumen; Nummer 7.6 gilt entsprechend.

8 Überlassung, Unterverpachtung und Untervermietung

- 8.1 Die Pächterin oder der Pächter darf den Pachtgegenstand grundsätzlich nicht unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Die Überlassung geringfügiger Flächen auf Grund eines Arbeitsvertrages und die Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter der Domäne ist erlaubt und bedarf keiner Zustimmung jedoch einer schriftlichen Mitteilung der Pächterin oder des Pächters an den Verpächter vor der jeweiligen Überlassung.
- 8.2 Überlässt die Pächterin oder der Pächter den Gebrauch oder die Nutzung einem anderen, so hat sie oder er dafür zu sorgen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Pachtgegenstände nach dem Pachtvertrag gewährleistet bleibt und ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters keine baulichen Anlagen auf den Pachtgrundstücken errichtet oder verändert werden. § 589 Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

9 Nutzung

9.1 Allgemeines

- 9.1.1 Die Domäne ist als landwirtschaftlicher Betrieb entsprechend den Grundsätzen des Landes für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Anlage 3 VwV Agrarvermögen) und damit auch unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte zu führen; dabei sind integrierte Produktionsmethoden beispielhaft anzuwenden.

- 9.1.2 Ziel der Landesregierung ist die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln wird bis zum Jahr 2030 landesweit um 40 bis 50 Prozent der Menge reduziert werden. Daher sollen auf den verpachteten landwirtschaftlichen Flächen des Landes vorrangig Anbauverfahren zur Anwendung kommen, die möglichst wenig chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel benötigen, beziehungsweise ganz auf sie verzichten. Die Bewirtschaftung soll daher nach den Vorgaben der integrierten Produktion oder als ökologische Bewirtschaftung erfolgen.
- 9.1.3 Die jeweilige Kulturart muss grundsätzlich erhalten bleiben. 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.
§ 590 Absatz 2 BGB findet keine Anwendung.
- 9.1.4 Die Pächterin oder der Pächter hat die Bewirtschaftung der Domäne selbst zu leiten und ihren oder seinen Wohnsitz auf einem der Pachtgrundstücke zu nehmen; bewirtschaftet die Pächterin oder der Pächter außer der Domäne noch weiteren Grundbesitz, hat er dies dem Verpächter mitzuteilen.
- 9.1.5 Die Pächterin oder der Pächter hat die Rechte des Verpächters hinsichtlich des Pachtgegenstands zu wahren und darüber zu wachen, dass die bestehenden Berechtigungen, insbesondere auch Produktions- und Lieferrechte für landwirtschaftliche Produkte der Domäne, erhalten bleiben und der Besitzstand nicht gestört wird. Auch hat sie oder er nach Kräften alle dem Pachtgegenstand drohenden Schäden oder sonstige Nachteile abzuwenden. Die hiernach notwendigen Maßnahmen hat die Pächterin oder der Pächter in Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung auf eigene Kosten selbständig zu ergreifen; im Übrigen hat sie oder er den Verpächter unverzüglich zu verständigen.
- 9.1.6 Zeigt sich in der Pachtzeit ein Mangel an dem Pachtgegenstand oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat dies die Pächterin oder der Pächter, soweit sie oder er nicht selbst zur Abhilfe verpflichtet ist, dem Verpächter sofort anzuzeigen und bei Gefahr im Verzug auch die notwendigen Maßnahmen selbst zu treffen.

9.1.7 Kommt die Pächterin oder der Pächter einer 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.

9.1.8 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.

9.2 Natur- und Kulturdenkmale, Naturschutz und Landschaftspflege

9.2.1 Die auf den Pachtgrundstücken vorhandenen Natur-, Kultur- und Baudenkmale hat die Pächterin oder der Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Störungen und Schäden an Kulturdenkmälern hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9.2.2 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 hat sie oder er mitzuwirken.

Für Flächen in Natur- und Grabungsschutzgebieten und flächenhaften Natur- und Kulturdenkmälern sowie für die Anlage von Feld- und Ufergehölzen, Streuobstpflanzungen, Windschutzhecken, Teichen, Tümpeln, Trocken- und Feuchtbiotopen, für weitere Maßnahmen zur Biotopvernetzung sowie für die Pflege oder Renaturierung ökologisch wertvoller Flächen, insbesondere von Moorgebieten, sowie für denkmalpflegerische Maßnahmen können vom Verpächter unbeschadet der Nummer 7.1 weitere Flächen gegen Herabsetzung der Pacht entsprechend den Nummer 7.2 und 7.4 in Anspruch genommen werden. Für die Erhaltung und Pflege gilt Nummer 9.3 entsprechend. Besondere Erfordernisse sowie die Finanzierung solcher Vorhaben bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

- 9.2.3 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.
- 9.2.4 Der Verpächter kann weitere Einschränkungen der Bewirtschaftung aus Gründen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes verlangen. Die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.
- 9.3 Gehölze

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.

10 Bauunterhaltung

- 10.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die zu dem Pachtgegenstand gehörenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen - auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen - ordnungsgemäß zu unterhalten; dies gilt auch für die baulichen Anlagen und Einrichtungen der Pächterin oder des Pächters.

Wird während der Pachtzeit Zubehör abgängig, sind Verpächter und Pächterin oder Pächter nicht zur Neubeschaffung beziehungsweise Neueinrichtung verpflichtet.

- 10.2 Aus betrieblichen Gründen oder in anderen besonderen Einzelfällen (zum Beispiel Denkmalschutz) kann die Unterhaltungspflicht für bestimmte Gebäude, Gebäude-teile, bauliche Anlagen oder Einrichtungen im Pachtvertrag von Anfang an vom Verpächter übernommen werden. Der Verpächter kann die Pächterin oder den Pächter auch während des Pachtverhältnisses von der Unterhaltungspflicht ganz oder teilweise schriftlich befreien, wenn besondere bauliche Aufwendungen aus betrieblichen Gründen nicht zu rechtfertigen sind.

- 10.3 Die Unterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters umfasst - über § 586 Absatz 1 BGB hinausgehend - die Erhaltung und, wenn nötig, die Wiederherstellung eines Zustands, der den gesetzlichen und technischen Anforderungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften entsprechen muss. Die Pächterin oder der Pächter hat außer den Schönheitsreparaturen und den gewöhnlichen Ausbesserungen die zur Sicherung des Bestandes erforderlichen baulichen Änderungen, Ergänzungen und Erneuerungen im Rahmen der Unterhaltungspflicht auf ihre oder seine Kosten durchzuführen. Hiervon ausgenommen sind die vom Verpächter als abgängig anerkannten baulichen Anlagen und Einrichtungen, sowie Wiederherstellungen bei Schadensereignissen, die von der Versicherungspflicht erfasst sind (insbesondere Nummer 11.5).
- 10.4 Der Verpächter legt den Umfang und die Art und Weise der Bauunterhaltungsarbeiten, auch Maßnahmen zum Werterhalt der baulichen Anlagen, auf Grund der möglichst jährlich durchzuführenden Bauschau fest. Kommt die Pächterin oder der Pächter diesen Festlegungen nicht nach, kann der Verpächter nach Nummer 9.1.7 handeln. Will die Pächterin oder der Pächter bei Baumaßnahmen, die sie oder er innerhalb seiner Bauunterhaltungspflicht vornimmt, den bisherigen Bauzustand in einer die Benutzbarkeit des Gebäudes berührenden Weise ändern, so ist hierfür die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. § 590 Absatz 2 BGB findet keine Anwendung.
- 10.5 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter unaufgefordert jährlich bis zum 30. Juni die Beträge nachzuweisen, die sie oder er in den einzelnen Pachtjahren für die Bauunterhaltung aufgewendet hat.

11 Bauten des Verpächters

- 11.1 Die Pächterin oder der Pächter hat gegen den Verpächter grundsätzlich keinen Anspruch auf Veränderung vorhandener, Herstellung neuer oder Ersatz abgängig gewordener Bauten, baulicher Anlagen oder Einrichtungen.
- 11.2 Führt der Verpächter auf Antrag oder mit Einverständnis der Pächterin oder des Pächters außerhalb der Bauunterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters nach Nummer 10 Baumaßnahmen durch, so bleiben Art und Höhe der Beteiligung sowie der Entschädigung der Pächterin oder des Pächters bei

Pachtbeendigung
einer besonderen Vereinbarung vorbehalten.

- 11.3 Die Pächterin oder der Pächter hat bauliche Maßnahmen des Verpächters zu dulden, der seinerseits auf die Belange der Pächterin oder des Pächters Rücksicht zu nehmen hat. Bei ertragserhöhenden Baumaßnahmen, die der Verpächter ohne Einverständnis der Pächterin oder des Pächters ausführt, hat die Pächterin oder der Pächter abweichend von § 588 BGB die vom Verpächter aufgewendeten Baukosten von der Fertigstellung bis zum Pachtende mit einem vom Verpächter festgesetzten angemessenen Satz zu verzinsen. Die Zinsen sind mit den jeweiligen Pachtzahlungen fällig. Bei Baumaßnahmen im ausschließlichen Interesse des Denkmalschutzes ist die Pächterin oder der Pächter von einer Beteiligung an den Baukosten freigestellt.
- 11.4 Im Rahmen von Baumaßnahmen können Eigenleistungen durch die Pächterin oder den Pächter erbracht werden. Über Art und Umfang entscheidet der Verpächter. Der Wert der Eigenleistungen wird durch den Verpächter festgesetzt. Er verringert den Kostenanteil der Pächterin oder des Pächters an der Baumaßnahme (Nummer 11.2) beziehungsweise die Zinslast nach Nummer 11.3.
- 11.5 Bei Brandschäden führt der Verpächter die zur Wiederherstellung oder zur Errichtung eines Ersatzbaues betriebswirtschaftlich notwendige Baumaßnahme durch. An etwaigen Mehrkosten gegenüber der Brandentschädigungssumme hat sich die Pächterin oder der Pächter entsprechend der Nummer 11.2 zu beteiligen.
- 11.6 Hat die Pächterin oder der Pächter Kostenbeiträge zu Baumaßnahmen zu leisten, so sind diese nach dem Baufortschritt innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu entrichten.
- 11.7 Hat sich der Baubestand infolge Zerstörung, einer vom Verpächter anerkannten Abgängigkeit oder durch dauernde Unbenutzbarkeit vermindert und stellt der Verpächter den notwendigen Bestand binnen Jahresfrist nicht wieder her, kann die Pächterin oder der Pächter eine entsprechende Ermäßigung der Pacht verlangen. § 586
Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

12 Bauten der Pächterin oder des Pächters

12.1 Allgemeines

Für Baumaßnahmen der Pächterin oder des Pächters gelten die nachstehenden Bestimmungen. §§ 590 Absatz 2, 591 und 591a BGB finden insoweit keine Anwendung.

12.1.1 Die Pächterin oder der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, Bauten, bauliche Anlagen oder Einrichtungen auf der Domäne zu erstellen oder bauliche Änderungen (einschließlich Abbruch) vorzunehmen. Die Zustimmung hat die Pächterin oder der Pächter bereits bei der Planung der Baumaßnahmen unter Vorlage eines Entwurfs und eines Kostenvoranschlags beim Verpächter einzuholen.

12.1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter die Beendigung der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen und dabei eine prüfungsfähige Zusammenstellung der Kosten einzureichen. Der Verpächter ist berechtigt, die Übernahmezusicherung beziehungsweise Zustimmung (Nummer 12.2.1 und 12.3) ganz oder teilweise zu widerrufen, wenn die Baumaßnahme nicht dem Entwurf entsprechend beziehungsweise nicht ordnungsgemäß ausgeführt ist.

12.2 Bauten mit Übernahmezusicherung

12.2.1 Wird mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters eine Baumaßnahme nach Nummer 12.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner oder ihrer Unterhaltungspflicht (Nummer 10) ausgeführt, so kann der Verpächter der Pächterin oder dem Pächter gleichzeitig mit der Zustimmung die entgeltliche Übernahme des Baus bei Beendigung des Pachtverhältnisses zusichern (pächtereigene Bauten mit Übernahmezusicherung), wenn die Baumaßnahme der Pächterin oder des Pächters für eine nach bewährten Grundsätzen durchgeführte Bewirtschaftung der Domäne nicht nur vorübergehend notwendig und für die Entwicklung der Domäne von Vorteil ist.

12.2.2 Das Übernahmeentgelt bemisst sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Es wird vom Verpächter ermittelt.

12.3 Bauten ohne Übernahmezusicherung

12.3.1 Ist eine Baumaßnahme nach Nummer 12.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner Unterhaltungspflicht (Nummer 10) mit Zustimmung des Verpächters ausgeführt worden und hat der Verpächter eine Abnahmezusicherung nach Nummer 12.2 nicht gegeben (pächtereigene Bauten ohne Übernahmezusicherung), so kann der Verpächter bei Pachtlauf

- die Bauten gegen ein mit der Pächterin oder dem Pächter zu vereinbarendes Entgelt selbst übernehmen,
- es der Pächterin oder dem Pächter überlassen, sich mit dem Wirtschaftsnachfolger wegen einer Übernahme des Baus zu einigen, oder
- verlangen, dass die Pächterin oder der Pächter den Bau unter Wiederherstellung des früheren Zustandes beseitigt.

12.3.2 Ein Bereicherungsanspruch aus §§ 951, 812 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

12.4 Nicht genehmigte Bauten

Bauten,

- für die keine schriftliche Zustimmung erteilt worden ist oder
- bei denen die Übernahmezusicherung oder schriftliche Zustimmung aus wichtigem Grunde (zum Beispiel Nummer 12.1.2) widerrufen worden ist oder
- die nicht nach dem vorgelegten Entwurf oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden,

sind auf Verlangen des Verpächters zu beseitigen und der frühere Zustand wiederherzustellen. Schadensersatzansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

Nummer 12.3.2 gilt entsprechend.

12.5 Kleinere Um- und Einbauten

Kleinere Um- und Einbauten in mitverpachteten Bauanlagen mit Gesamtbaukosten (Zeitwert) bis zu 10 v.H. der jährlichen Pacht hat die Pächterin oder der Pächter bei der Pachtrückgabe unentgeltlich zurückzulassen, sofern nicht der Verpächter nach den Nummern 12.3 und 12.4 die Beseitigung verlangt.

13 Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wege, Grenzzeichen und Vermessungspunkte

13.1 Meliorationsanlagen

13.1.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Meliorationsanlagen ordnungsgemäß zu unterhalten; Nummer 10 gilt entsprechend. § 590b BGB findet keine Anwendung.

13.1.2 Die vom Verpächter während der Dauer des Pachtvertrages für Meliorationsanlagen aufgewendeten Kosten hat die Pächterin oder der Pächter angemessen zu verzinsen oder sich daran einmalig zu beteiligen. Die einmalige Pächterbeteiligung beziehungsweise der Zinssatz bleiben einer besonderen vertraglichen Vereinbarung vorbehalten.

13.1.3 Für Meliorationsanlagen, die als pächtereigene Maßnahme durchgeführt werden sollen, gilt Nummer 12.1.1 entsprechend.

13.1.4 Der Verpächter kann die Beseitigung von der Pächterin oder dem Pächter geschaffener Meliorationsanlagen und die Wiederherstellung des früheren Zustands nach Nummer 12.3 nur in den Grenzen des Zumutbaren verlangen. Entgegen § 591 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter kein Verwendungs- oder Entschädigungsanspruch zu. § 590b BGB findet keine Anwendung.

13.2 Wasserläufe und Gräben

Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, die Wasserläufe und Gräben an den Pachtgrundstücken zu unterhalten; Nummer 10 gilt entsprechend. Hierbei ist auf die Erfordernisse der Fischerei, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rücksicht zu nehmen; Nummer 9.2.2 gilt entsprechend.

Die Neuanlage oder Vertiefung von Entwässerungsgräben oder anderen Dränanlagen ist nicht gestattet.

13.3 Wege

13.3.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Wege der Domäne mit den zugehörigen Brücken, Durchlässen und übrigen Anlagen zu unterhalten. Nummer 10 gilt entsprechend.

13.3.2 Für die Anlage von Wegen und den straßenmäßigen Ausbau vorhandener Wege durch die Pächterin oder den Pächter gilt Nummer 12 entsprechend.

13.3.3 Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, Dritten den Übergang und die Überfahrt über die Pachtflächen unentgeltlich zu gestatten, soweit dieses nach dem Ermessen des Verpächters notwendig ist.

13.4 Grenzeichen und Vermessungspunkte

Die Pächterin oder der Pächter prüft bei der Übernahme des Pachtgegenstands anhand des vom Verpächter zu übergebenden Plans, ob alle Grenzeichen vorhanden sind. Sie oder er ist verpflichtet, auf ihre oder seine Kosten die Grenzeichen und Vermessungspunkte zu sichern.

14 Brandschutz

14.1 Die Pächterin oder der Pächter haftet dem Verpächter für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung von Feuerverhütungsvorschriften entstehen.

14.2 Die Feuerlöschgeräte sind von der Pächterin oder dem Pächter in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Soweit erforderlich, hat sie oder er Feuerlöschkleingeräte bereitzustellen. Sind aufgrund einer behördlichen Verfügung sonstige Feuerlöschgeräte zu beschaffen oder zu ersetzen, so hat die Pächterin oder der Pächter die Hälfte der Kosten zu tragen. Das Eigentum steht insoweit allein dem Verpächter zu.

14.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, nach den gesetzlichen Bestimmungen die elektrischen Licht- und Kraftanlagen sowie die Blitzschutz- und

Rundfunkanlagen auf ihre oder seine Kosten durch einen anerkannten Sachverständigen prüfen zu lassen und dem Verpächter unaufgefordert jährlich bis zum 30. Juni eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen.

15 Versicherungsschutz

15.1 Gebäudeversicherung durch den Verpächter

15.1.1 Die verpachteten Gebäude und baulichen Anlagen werden vom Verpächter gegen Brand- und Elementarschäden versichert.

15.1.2 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, den für den Versicherungsfall geltenden allgemeinen Bestimmungen und den Versicherungsbedingungen des Versicherers nachzukommen. Die Pächterin oder der Pächter hat Versicherungsfälle dem Versicherer, dem Verpächter und der Polizei unverzüglich anzuzeigen. Die Pächterin oder der Pächter haftet dem Verpächter für durch verspätete Meldung verursachte Schäden.

15.2 Gebäudeversicherung durch die Pächterin oder den Pächter

15.2.1 Die Pächterin oder der Pächter versichert die pächtereigenen Bauten gegen Brand- und Elementarschäden.

15.2.2 Die Pächterin oder der Pächter versichert ferner das lebende und tote Inventar, die Ernte und die Vorräte angemessen.

15.2.3 Die Versicherungssumme für die in den Nummern 15.2.1 und 15.2.2 genannten Gegenstände ist zur Behebung des Schadens zu verwenden, sofern nicht der Verpächter hierauf schriftlich verzichtet.

15.3 Hagelversicherung

Die Pächterin oder der Pächter hat die Halmfrüchte, die Öl- und Hülsenfrüchte zum Reifwerden sowie die sonstigen üblicherweise zu versichernden Feldfrüchte auf ihre oder seine Kosten gegen Hagelschäden angemessen zu versichern.

15.4 Betriebshaftpflichtversicherung

Die Pächterin oder der Pächter schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung mit
100 v. H. Schadensabdeckung ab.

15.5 Versicherungsnachweis

Die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Nummern 15.2 bis 15.4 weist die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter unaufgefordert innerhalb von drei Monaten nach Übergabe nach.

16 Sicherheitsleistung

- 16.1 Die Pächterin oder der Pächter hat einen Monat vor Pachtantritt dem Verpächter Sicherheit zu leisten. Hierzu hat sie oder er einen Betrag in Höhe einer Jahrespacht bei einem Kreditinstitut anzulegen und dem Verpächter das alleinige Verfügungsrecht einzuräumen. Die Sicherheitsleistung kann auch durch eine Bankbürgschaft oder durch die Stellung eines tauglichen Bürgen erbracht werden.
- 16.2 Sofern die Pächterin oder der Pächter mit den ihr oder ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen in Verzug gerät, ist der Verpächter zur Ersatzvornahme auf Kosten der Pächterin oder des Pächters berechtigt (siehe auch Nummern 9.1.7 und 10.4).
- 16.3 Die Sicherheit haftet auch nach Rückgabe des Pachtgegenstands so lange, bis der Verpächter die Verbindlichkeiten der Pächterin oder des Pächters als erfüllt anerkennt. Diese Verbindlichkeiten sollen binnen drei Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses abgewickelt werden.

17 Forderungen gegen den Verpächter

- 17.1 Die Pächterin oder der Pächter kann die im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche nur geltend machen, wenn diese innerhalb der ersten sechs

Monate des folgenden Pachtjahres beim Verpächter schriftlich angemeldet worden sind.

- 17.2 Der Pächterin oder dem Pächter stehen Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, die sie oder er zum Vorteil der Domäne gemacht hat, nur zu, wenn dies in diesen Allgemeinen Pachtbedingungen bestimmt oder im Pachtvertrag vereinbart oder vom Verpächter vor Ausführung der Aufwendungen schriftlich zugesichert worden ist. §§ 590b und 591 BGB finden keine Anwendung.
- 17.3 Die Pächterin oder der Pächter kann gegen die Pacht und alle anderen Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis nur mit Forderungen aufrechnen (§ 367 BGB), die vom Verpächter unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt wurden.
- 17.4 Das gesetzliche Pfandrecht des § 583 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

18 Buchführung, Bestandsunterlagen

- 18.1 Die Pächterin oder der Pächter ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zur ordnungsgemäßen Buchführung verpflichtet. Die Buchführung ist dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.
- 18.2 Die Pächterin oder der Pächter hat laufende Aufzeichnungen zu führen über
- die jährliche Bestellung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, sowie die Feld- und Naturalwirtschaft (Düngung, Aussaat, Ernteergebnisse, Viehbestand und dessen Leistungen),
 - die Produktions- und Lieferrechte sowie bestehende Zahlungsansprüche und ähnliches,
 - die Versicherungsverträge.
- 18.3 Alle den Pachtgegenstand betreffenden Unterlagen, insbesondere Verträge, Karten, Zeichnungen, Bodenuntersuchungsergebnisse und dergleichen hat die Pächterin

oder der Pächter dem Verpächter bei Pachtende auszuhändigen. Der Verpächter ist berechtigt, die genannten Aufzeichnungen sowie die Aufzeichnungen über die Betriebsaufwendungen einzusehen, sofern die Originale aufgrund gesetzlicher Vorschriften beim Pächter oder der Pächterin verbleiben müssen.

- 18.4 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter vier Wochen nach Zugang der Kündigung des Pachtverhältnisses die für einen Weiterbetrieb des Pachtgegenstandes notwendigen Unterlagen zu überlassen.

19 Besichtigung

- 19.1 Die Pächterin oder der Pächter hat Beauftragte des Verpächters jederzeit die Besichtigung der Domäne und ihres gesamten Wirtschaftsbetriebs zu gestatten und Auskunft hierüber zu geben.

- 19.2 Steht der Ablauf des Pachtverhältnisses bevor, so hat die Pächterin oder der Pächter nach vorheriger Ankündigung die Besichtigung des Pachtgegenstandes durch Pacht- oder Kaufbewerber oder ihre Beauftragten zuzulassen.

20 Vertretung der Pächterin oder des Pächters

Ist die Domäne an mehrere Pächter verpachtet, so ist dem Verpächter schriftlich eine Pächterin oder ein Pächter zu benennen, mit dem der Verpächter in allen Angelegenheiten für alle Pächter verbindlich verhandeln kann. Empfangsberechtigte Willenserklärungen des Verpächters werden gegenüber sämtlichen Pächtern mit dem Zugang an die benannte Pächterin oder Pächter wirksam. Ist die Domäne an eine juristische Person verpachtet, so benennt diese dem Verpächter schriftlich einen Bevollmächtigten.

21 Tod der Pächterin oder des Pächters

Stirbt die Pächterin oder der Pächter, kann sowohl der Verpächter als auch der Rechtsnachfolger der Pächterin oder des Pächters (zum Beispiel der Erbe) den Pachtvertrag mit sechsmonatiger Frist für den Schluss des auf den Todestag folgenden Pachtjahres kündigen. Die Kündigung ist unwirksam,

wenn sich der Ehegatte oder ein Abkömmling der verstorbenen Pächterin oder des verstorbenen Pächters zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit erklärt und bis zum Ablauf der ersten vier Monate des auf den Todestag der Pächterin oder des Pächters folgenden Pachtjahres dem Verpächter nachweist, dass

- sie oder er zur alleinigen Übernahme der Pacht berechtigt ist,
- sie oder er persönlich geeignet ist und die fachlichen Voraussetzungen zur Bewirtschaftung der Domäne erfüllt,
- sie oder er über das zur Übernahme der Domäne und zur Fortführung der Wirtschaft notwendige Eigenkapital verfügt und
- das vorhandene lebende und tote Inventar in ihr oder sein Eigentum übergegangen ist.

22 Vorzeitige Kündigung

22.1 Der Verpächter ist zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt, wenn die Pächterin oder der Pächter

22.1.1 über für die Begründung des Pachtverhältnisses wesentlichen persönlichen Verhältnisse, insbesondere über ihr oder sein Vermögen, falsche Angaben gemacht hat,

22.1.2 vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Pflicht zur Bauunterhaltung nach Nummer 10.1, erheblich verletzt und binnen einer angemessenen Frist die gerügten Mängel in wesentlichen Punkten nicht beseitigt hat beziehungsweise den Forderungen des Verpächters nicht nachkommt,

22.1.3 Zahlungen eingestellt hat, über ihr oder sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet ist, Inventarstücke, Vorräte oder Einkünfte der Pächterin oder des Pächters aus dem Pachtgegenstand gepfändet sind oder eine Zwangsvollstreckung gegen sie oder ihn fruchtlos verlaufen ist.

22.2 Die gesetzlichen Kündigungsgründe und die übrigen Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

- 22.3 Dem Verpächter steht das Kündigungsrecht nach den Nummern 22.1 und 22.2 allen Mitpächtern gegenüber zu, wenn der Kündigungsgrund auch nur bei einem der Mitpächter vorliegt. Der Verpächter wird jedoch diese Kündigung zurücknehmen, wenn binnen drei Monaten seit der Kündigung nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen von Nummer 21 erfüllt sind.
- 22.4 In allen Fällen, in denen der Verpächter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, kann er die Kündigung auch zum Ende des laufenden oder des folgenden Pachtjahres aussprechen.
- 22.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

23 Übergabe und Rückgabe, Arbeits- und Anbauverträge

- 23.1 Der Verpächter kann die Übergabe beziehungsweise Rückgabe bis zu vier Wochen vor oder nach Beginn beziehungsweise Ende des Pachtverhältnisses durchführen, ohne dass die Pächterin oder der Pächter hieraus Ansprüche gegen den Verpächter herleiten kann. Für die Abrechnung ist auch in diesen Fällen der vertragliche Zeitpunkt des Beginns beziehungsweise der Beendigung des Pachtverhältnisses maßgebend.
- 23.2 Der Verpächter leitet die Übergabe und die Rückgabe; er kann Streitigkeiten zwischen den daran Beteiligten - unbeschadet des Rechtsweges, der den Beteiligten offen steht - vorläufig dahin regeln, dass die Übergabe und Rückgabe einstweilen zu Ende geführt und der Wirtschaftsnachfolger in den Besitz der Pachtgegenstände gesetzt wird.
- 23.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, bei Pachtbeginn und Pachtende eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen. Die Bestellungs- und Düngelpläne für die letzten drei Pachtjahre sind zusammen mit den Schlagkarten bei der Rückgabe der Domäne dem Wirtschaftsnachfolger zu übergeben. Im letzten Pachtjahr hat die Pächterin oder der Pächter auf Verlangen des Verpächters dem Wirtschaftsnachfolger zu gestatten, ganz oder teilweise auf dessen Kosten zu bestellen und zu düngen, falls die Pächterin oder der Pächter hierzu nicht selbst in der Lage ist.
- 23.4 Die Pächterin oder der Pächter hat sich im Zusammenhang mit einem etwaigen

Betriebsübergang über etwaige Ansprüche nach § 613a BGB und steuerliche Folgen sowie um den Bestand und / oder die Auflösung von Vertragsverhältnissen zu informieren. Der Verpächter übernimmt hierfür keine Gewähr. Die Pächterin oder der Pächter stellt den Verpächter von sämtlichen Ansprüchen Dritter aufgrund eines Betriebsüberganges frei, es sei denn, diese beruhen auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Verpächters. Im Gegenzug tritt der Verpächter der Pächterin oder dem Pächter die ihm gegenüber Dritten aus einem etwaigen Betriebsübergang entstehenden Ansprüche ab.

- 23.5 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin oder der Pächter die für die Domäne bestehenden öffentlich-rechtlichen oder privaten, vom Pächter oder der Pächterin selbst während der Pachtzeit erworbenen Produktions- und Lieferrechte, eventuelle Preisgarantien und ähnliches, die auf die landwirtschaftliche Erzeugung der Domäne zurückgehen, auf den Verpächter, gegebenenfalls auf den Nachpächter oder die Nachpächterin zu übertragen. Gesetzliche Übergangsregelungen gehen dieser Vereinbarung vor, auch wenn sie vertraglich abdingbar sind. Dies trifft auch für die Produktions- und Lieferrechte, Preisgarantien und dergleichen zu, die die Pächterin oder der Pächter durch unmittelbaren Erwerb von Beteiligungen erworben hat, sofern dies für die Bewirtschaftung der Domäne förderlich ist. In diesen Fällen hat die Pächterin oder der Pächter Anspruch auf Ersatz des Anschaffungspreises seitens des Verpächters, es sei denn, es kommt zu einer Einigung zwischen Verpächter und Pachtnachfolger.
- 23.6 Die Pächterin oder der Pächter stimmt zu, dass der Verpächter schuldbefreiend den Wirtschaftsnachfolger verpflichten kann, gegen den Verpächter bestehende Ansprüche des Pächters zu erfüllen.

24 Einzelheiten der Rückgabe

24.1 Zustand der Domäne bei der Rückgabe

24.1.1 Die Pächterin oder der Pächter gibt die Domäne in dem Zustand zurück, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Soweit nichts anderes vereinbart, hat die Pächterin oder der Pächter die Bewirtschaftungsflächen in der zu Pachtbeginn übernommenen Kulturart (Nummer 9.1.3) zurückzugeben.

24.1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat insbesondere bis zur Rückgabe

- die als Ackerland genutzte Fläche mit den für die Fortführung der Wirtschaft notwendigen Feldfrüchten zu bestellen. Wiesen und Weiden in ordnungsgemäßem Bewirtschaftungszustand zu halten und bei Dauerkulturen die notwendigen Pflegemaßnahmen, den Pflanzenschutz und die Düngung vorzunehmen;
- Arbeitsleistungen durchzuführen, die zur Aberntung erforderlich werden.

24.1.3 Die Pächterin oder der Pächter hat bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung für die angemessenen Aufwendungen, abweichend von § 596a BGB, Anspruch auf Vergütung der Bestells- und Pflegearbeiten einschließlich der Düngungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen für die noch nicht geernteten Feldfrüchte und die im letzten Pachtjahr ausgesäten ausdauernden Futterpflanzen.

24.1.4 Lassen die bei der Rückgewähr bestellt zu übergebenden Ackerflächen durch von der Pächterin oder dem Pächter nicht zu vertretende Ereignisse - außer Hagel - eine Minderernte erwarten, so hat die Pächterin oder der Pächter dies rechtzeitig anzuzeigen und nach Weisungen des Verpächters die Flächen nachzubestellen. Der Pächterin oder dem Pächter werden sodann die Nachbestellungs- und Pflegearbeiten und das Saatgut der Nachbestellung nach Nummer 24.1.3 zusätzlich vergütet.

24.2 Zurücklassung von Erzeugnissen

24.2.1 Die Pächterin oder der Pächter hat zurückzulassen

- die im letzten Pachtjahr gewonnene Ernte; das gilt nicht für Gemüse und Obst, soweit ihr sofortiger Absatz im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung geboten ist,
- von den im letzten Pachtjahr gewonnenen sonstigen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu der gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden; ob die Pächterin oder der Pächter bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, ist unbeachtlich (§ 596b Absatz 1 BGB),

- die im letzten Pachtjahr gewonnenen oder angefallenen Mengen an Rau- und Saftfutter, Stroh und wirtschaftseigenem Dünger, soweit sie nicht im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung verbraucht wurden oder der Verpächter ihrer Veräußerung oder Entfernung zugestimmt hat.

24.2.2 Der Pächterin oder dem Pächter werden für die nach Nummer 24.2.1 zurückzulassenden Sachen die Verkaufspreise ab Hof erstattet. Für nach Nummer 24.2.1 zurückzulassendes Stroh und den wirtschaftseigenen Dünger erhält die Pächterin oder der Pächter abweichend von § 596b Absatz 2 BGB keinen Wertersatz.

24.3 Feststellungen durch Schätzungsausschuss

Der Umfang der nach den Nummern 24.1 und 24.2 bestehenden Forderungen der Pächterin oder des Pächters und des Verpächters einschließlich geltend gemachter Schadensersatzansprüche oder Mängelabzüge wird, soweit sich die Vertragsteile nicht einigen, durch einen Schätzungsausschuss nach Nummer 25 verbindlich ermittelt.

24.4 Abweichender Zeitpunkt der Rückgabe

Wird die Domäne im Laufe eines Pachtjahres zurückgegeben, so sind die Nummern 24.1 bis 24.3 sinngemäß anzuwenden.

25 Schätzungsausschuss

25.1 Der Schätzungsausschuss setzt sich aus je einem von jeder Vertragspartei als Schätzer benannten Sachverständigen und einem von diesem zu wählenden Obmann zusammen. Alle Mitglieder des Schätzungsausschusses müssen vereidigte landwirtschaftliche Sachverständige sein. Soweit der Wirtschaftsnachfolger die Erfüllung von Verbindlichkeiten des Verpächters gegenüber der Pächterin oder dem Pächter übernommen hat (Nummer 23) gilt der Wirtschaftsnachfolger als Vertragspartei. Im Einvernehmen der Vertragsparteien kann der Obmann allein statt des Schätzungsausschusses tätig werden. Die Schätzer und der Obmann können für einzelne Begutachtungen besondere Sachverständige ohne Stimmrecht zuziehen. Jede Vertragspartei kann Personen als Schätzer und als Obmann ablehnen, die nach § 1036 ZPO als Schiedsrichter abgelehnt werden können.

- 25.2 Will eine Vertragspartei den Schätzungsausschuss anrufen, so hat sie der anderen Vertragspartei eine Schätzerin oder Schätzer schriftlich zu benennen mit der Aufforderung, binnen zwei Wochen die andere Schätzerin oder den anderen Schätzer anzugeben. Benennt die andere Vertragspartei nicht fristgemäß eine Schätzerin oder einen Schätzer, so wird diese oder dieser durch die Untere Landwirtschaftsbehörde bestimmt. Kommt zwischen den Schätzern binnen zwei Wochen keine Einigung über die Person des Obmanns zustande, so bestellt das zuständige Regierungspräsidium auf Antrag eines Vertragspartners den Obmann. Der Obmann teilt den Vertragsparteien seine Benennung mit. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach Benennung des Obmanns diesem gegenüber mitzuteilen, ob der Obmann alleine anstatt des Schätzungsausschusses tätig werden soll. Die andere Partei ist zugleich zu informieren. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Äußerung, gilt das Einvernehmen als versagt.
- 25.3 Geschätzt wird nach billigem Ermessen. Wenn die Schätzer sich nicht einigen, ist das Gutachten des Obmanns entscheidend. Besteht eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungsordnung, so soll der Schätzungsausschuss diese seiner Tätigkeit zugrunde legen.
- 25.4 Jede Vertragspartei trägt die Kosten des von ihr oder von der Unteren Landwirtschaftsbehörde benannten Schätzers und der von diesem etwa zugezogenen besonderen Sachverständigen. Die übrigen Kosten des Schätzungsausschusses tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

26 Formvorschriften, Abweichungen

- 26.1 Alle das Pachtverhältnis betreffenden Vereinbarungen und Erklärungen sind nur in schriftlicher Form rechtswirksam. Die Schriftform ist nicht abdingbar.
- 26.2 Im Pachtvertrag können diese Bedingungen im Einzelfall ergänzt und die Anwendung einzelner Bedingungen ausgeschlossen werden.
- 26.3 Bei Widersprüchen zwischen den Allgemeinen Pachtbedingungen und dem Hauptvertrag gelten die Bestimmungen des Hauptvertrages.

27 Datenschutz

Für die Erfüllung dieses Vertrags verarbeitet Vermögen und Bau Baden-Württemberg personenbezogene Daten (zum Beispiel Name, Adresse, Bankdaten etc.). Vermögen und Bau Baden-Württemberg führt diese Datenverarbeitung im Einklang mit dem geltenden Datenschutzrecht, insbesondere der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG) durch. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung sind § 4 LDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c und e DSGVO. Einzelheiten zur Datenverarbeitung bei Vermögen und Bau Baden-Württemberg und Hinweise zu den daraus resultierenden Rechten können den Datenschutzhinweisen gemäß Art. 13 DSGVO entnommen werden, die die Pächterin oder der Pächter separat erhalten hat.

Grundsätze des Landes Baden-Württemberg für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Grundsätze Landbewirtschaftung)

Ordnungsgemäße Landbewirtschaftung hat die Erzeugung von qualitativ hochwertigen und preiswerten Nahrungsmitteln, Futtermitteln und nachwachsenden Rohstoffen zum Ziel und umfasst alle Maßnahmen standortgerechter Bewirtschaftungsmethoden, die den Boden, seine Gesundheit, seine Fruchtbarkeit und seine weiteren vielfältigen Funktionen nachhaltig erhalten und möglichst verbessern. Das anzustrebende Leistungsniveau richtet sich nach den gegebenen unterschiedlichen Standortverhältnissen und den ökonomischen und ökologischen Erfordernissen. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung schließt den nach dem jeweiligen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse sachgemäßen Einsatz von Betriebsmitteln und Technik mit ein.

Hinsichtlich der standortgerechten Bodenbewirtschaftung ist unter „ordnungsgemäß“ im Hinblick auf die Bodennutzung, in Bezug auf das Anbauverhältnis und die Fruchtfolge, die Bodenbearbeitung, im Hinblick auf den Wasserhaushalt, hinsichtlich der Nährstoffversorgung und beim Pflanzenschutz vor allem zu verstehen:

1. Bodennutzung

- Auf bevorzugten Grünlandstandorten (zum Beispiel sehr schweren und feuchten Böden, Böden in stärker erosionsgefährdeten Lagen, im Einzugsgebiet von Wasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten) wird nach Möglichkeit Grünland belassen auch wenn eine Ackernutzung in Betracht käme, beziehungsweise bei vorhandener Ackernutzung wird eine Grünlandnutzung angestrebt.
- In häufig überschwemmten Talauen erfolgt wegen der Erosionsgefahr möglichst eine Grünlandnutzung.

- Moorböden werden so bewirtschaftet, dass die Torfmineralisierung und Treibhausgasemissionen minimiert werden. Dort erfolgt eine umbruchlose Grünlanderneuerung.

2. Anbauverhältnis und Fruchtfolge

- Es erfolgt eine standortgemäße Nutzung und Fruchtfolge.

Auf dem Pachtgegenstand wird die Freisetzung gentechnisch veränderter Organismen (im Sinne des § 3 Nummer 5 des Gentechnikgesetzes) und der Anbau rechtmäßig in Verkehr gebrachter gentechnisch veränderter Organismen unterlassen.

- Es werden aufeinander folgenden Fruchtarten insbesondere im Hinblick auf eine Vermeidung oder Verminderung von Bodenverdichtungen, eine bessere Nährstoffausnutzung, die Erhaltung oder Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit sowie die Verminderung der Anfälligkeit gegen Schadorganismen (kulturartsspezifische Anfälligkeiten) und der Bodenerosion ausgewählt und in ihrer Vielfalt nach Möglichkeit erweitert.
- Nach Maßgabe der Standortbedingungen wird eine möglichst lange Bodenbedeckung (zum Beispiel auch durch Zwischenfruchtanbau) gewährleistet.

3. Bodenbearbeitung

- Die Bodenbearbeitung wird für Bodenstruktur, Bodenleben und Bodennährstoffe so schonend wie möglich vorgenommen und dabei auch der Bodenerosion entgegengewirkt.
- Die Bodenbearbeitung erfolgt je nach Standort-, Boden- und Anbauverhältnissen mit jeweils angepasster Technik und angemessener Intensität

- Ein Befahren der Nutzflächen, insbesondere zum falschen Zeitpunkt (zum Beispiel bei hoher Feuchtigkeit) wird vermieden oder wird auf Ausnahmen beschränkt.

Für Grundstücke mit Kulturdenkmalen erfolgt eine denkmalschonende Bodenbewirtschaftung (möglichst Grünlandnutzung).

4. Wasserhaushalt

- In Mooren ist die Neuanlage oder Vertiefung von Entwässerungsgräben oder sonstigen Dränanlagen verboten.

5. Nährstoffversorgung

- Die Düngung wird nach guter fachlicher Praxis durchgeführt. Dies bedeutet, dass Art, Menge und Zeitpunkt der Düngemittelanwendung am Bedarf der Pflanzen und des Bodens auszurichten sind und Beeinträchtigungen der Umweltmedien weitestgehend vermieden werden.

Die Nährstoffvorräte des Bodens werden nach Bedarf durch Bodenuntersuchungen festgestellt und die Düngung mit Phosphat, Kali, Kalk, Magnesium und Spurennährstoffen nach diesen Ergebnissen dem Nährstoffbedarf der betreffenden Pflanzenarten oder der Fruchtfolge durchgeführt, wobei dem Kalk vornehmlich als Bodenverbesserungsmittel Bedeutung zukommt.

- Die Höhe der Stickstoffdüngung richtet sich nach dem Bedarf der Pflanzenart. Bei der Bemessung der Gaben sind die Nachlieferung aus dem Bodenvorrat (nach Möglichkeit Nmin-Untersuchungen), die Einflüsse der Vorfrüchte und der Witterung sowie die Nährstoffe der aufgebrauchten Wirtschaftsdünger, Zukaufdüngemittel und gegebenenfalls dem aufgebrauchten Kompost oder Gärreste zu berücksichtigen.

- Die Anwendung von Klärschlamm auf den landeseigenen Flächen ist untersagt.

6. Pflanzenschutz

Ziel der Landesregierung ist die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln wird bis zum Jahr 2030 landesweit um 40 bis 50 Prozent der Menge reduziert werden. Daher sollen auf den verpachteten landwirtschaftlichen Flächen des Landes vorrangig Anbauverfahren zur Anwendung kommen, die möglichst wenig chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel benötigen, beziehungsweise ganz auf sie verzichten. Die Bewirtschaftung soll daher nach den Vorgaben der integrierten Produktion oder als ökologische Bewirtschaftung erfolgen.

- Der Pflanzenschutz wird nach guter fachlicher Praxis durchgeführt. Dabei werden die Grundsätze des Integrierten Pflanzenschutzes beachtet.
- Zur Verminderung von Infektions- und Befallsgefährdungen werden vorbeugende Maßnahmen der Ackerkultur (Bodenbearbeitung, Fruchtfolge, Saatgutwechsel, Sortenwahl, Saatzeit und so weiter) durchgeführt.
- Praktikable biologische oder biotechnische Verfahren sowie biologische Pflanzenschutzmittel mit ähnlicher Wirksamkeit gegenüber den chemischen Pflanzenschutzmitteln werden vorrangig angewendet.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfolgt unter Beachtung der wirtschaftlichen Schadensschwellen.
- In Wasserschutzgebieten werden bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln die einschlägigen Vorgaben beachtet.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird unter Einhaltung der Anwendungsbestimmungen und -auflagen vorgenommen.

- Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird eine Beeinträchtigung von Nachbarbeständen (zum Beispiel durch Abdrift oder Abschwemmung) vermieden.
- Besonders geschützte Biotope nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg und ungenutzte Flächen (zum Beispiel Feldraine, Böschungen) werden nicht beeinträchtigt.
- Die Funktionsfähigkeit der Pflanzenschutzgeräte wird regelmäßig kontrolliert.
- Die Anwenderin oder der Anwender ist sachkundig und nimmt regelmäßig an Fortbildungen teil.
- Die Anwendungen werden ordnungsgemäß dokumentiert.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gehören auch der sachgerechte Einsatz von Beregnungsanlagen, Weidezäunen und Betriebsmitteln. Im Übrigen gelten die einschlägigen fachrechtlichen Auflagen zu Düngung, Pflanzenschutz, Bodenschutz und Grünlandumwandlung.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg bleiben von diesen Grundsätzen unberührt.

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 Verzugschadens 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 Kulturdenkmalen 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 Auskunft- 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

Für die Erfüllung dieses Vertrags verarbeitet Vermögen und Bau Baden-Württemberg personenbezogene Daten (zum Beispiel Name, Adresse, Bankdaten etc.). Vermögen und Bau Baden-Württemberg führt diese Datenverarbeitung im Einklang mit dem geltenden Datenschutzrecht, insbesondere der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG) durch. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung sind § 4 LDSG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c und e DSGVO. Einzelheiten zur Datenverarbeitung bei Vermögen und Bau Baden-Württemberg und Hinweise zu den daraus resultierenden Rechten können den Datenschutzhinweisen gemäß Art. 13 DSGVO entnommen werden, die die Pächterin oder der Pächter separat erhalten hat.

**Grundsätze des Finanzministeriums für die Überlassung
landeseigenen landwirtschaftlichen Vermögens an Landeseinrichtungen
(Grundsätze Überlassung)**

1 Vereinbarunggrundlage

Der zwischen dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der nutzenden Verwaltung abzuschließenden Überlassungsvereinbarung sind die nachfolgenden Grundsätze als Vereinbarungsbestandteil zugrunde zu legen.

2 Bewirtschaftung, Bodennutzung

- 2.1 Die nutzende Verwaltung hat den Überlassungsgegenstand entsprechend der Zweckbestimmung der Überlassung zu bewirtschaften, zu pflegen und zu betreuen. Die jeweilige Kulturart muss grundsätzlich erhalten bleiben.
- 2.2 Ohne die schriftliche vorherige Zustimmung vom Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg darf die nutzende Verwaltung keine Änderung in der Bestimmung des Überlassungsgegenstandes vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Überlassungszeit hinaus von Einfluss ist.
- 2.3 Die nutzende Verwaltung hat die Erfordernisse der ordnungsgemäßen Landwirtschaft, des Natur-, Umwelt- und Bodenschutzes, der Landschaftspflege und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und an einer beispielgebenden Landschaftsgestaltung mitzuwirken.
- 2.4 Auf dem Überlassungsgegenstand 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.

2.5 Bei der Bewirtschaftung sind die Grundsätze der ökologisch orientierten Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der integrierten Pflanzenproduktion und das Bodenschutzkonzept zu berücksichtigen. Dabei sind die natürlichen Rahmenbedingungen des landwirtschaftlichen Nutzungsstandortes zu beachten und gezielte Ausgleichswirkungen im ökologischen Sinn anzustreben. Die nutzende Verwaltung hat insbesondere sicherzustellen, dass entsprechend den natürlichen Voraussetzungen und den tatsächlichen Gegebenheiten

- die Bodenfruchtbarkeit nachhaltig gesichert,
- der Pflanzenschutzmittelaufwand vermindert,
- Pflanzenschutzmittel gemäß den in Wasserschutzgebieten geltenden Beschränkungen eingesetzt,
- Feldränder und -raine sowie Wege umweltverträglich gepflegt,
- Nützlinge geschont,
- Feld-, Wege-, Gewässer- und Waldränder sowie Erosionsschutz- und Ackerrandstreifen, Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, Streuobstbestände und andere Biotopflächen im Rahmen der Biotopkonzeption im gesamten Bereich der überlassenen Grundstücke erhalten, entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten erweitert, neugestaltet und angelegt sowie vernetzt und entsprechend gepflegt,
- Uferzonen sowie Be- und Entwässerungsgräben umweltschonend unterhalten,
- und von Fall zu Fall, nach näherer Weisung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz gemäß Nummer 4.1 VwV Agrarvermögen, Bewirtschaftungsmethoden im Sinne eines integrierten Pflanzenanbaues für Teilbereiche oder den Gesamtbetrieb (zum Beispiel Einschränk-

kung der Düngung, Integrierter Pflanzenschutz, Reduzierung der Bodenbearbeitung, Erweiterung oder Auflockerung der Fruchtfolgen, Aufgabe der Ackernutzung durch Umwandlung in Grünland oder Sukzessionsflächen, besondere Biotopgestaltung und Biotoppflege) eingeführt werden.

3 Vorkehrungen gegen Schädigungen und Gefahren

- 3.1 Die nutzende Verwaltung hat darüber zu wachen, dass die bestehenden Berechtigungen des Überlassungsgegenstandes erhalten bleiben, und dass der Besitzstand nicht gestört wird. Auch hat sie nach Kräften alle dem Überlassungsgegenstand drohenden Schäden abzuwenden und darauf zu achten, dass an den Nachbargrundstücken oder an einem Wasserlauf, der für den Überlassungsgegenstand von Bedeutung ist, nicht Anlagen hergestellt oder gehalten werden, die voraussichtlich auf den Überlassungsgegenstand unzulässig einwirken. Ist Gefahr im Verzug, hat die nutzende Verwaltung die hiernach notwendigen Maßnahmen selbständig zu ergreifen und den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg unverzüglich zu verständigen. Das gleiche gilt, wenn sich während der Überlassungsdauer ein Mangel am Überlassungsgegenstand zeigt oder eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird.
- 3.2 Die nutzende Verwaltung ist unter Beachtung der ortspolizeilichen Vorschriften zur ordentlichen und außerordentlichen Straßen- und Gehwegreinigung, insbesondere zur Beseitigung von Schnee und zum Streuen bei Schneeglätte und Glätteis, verpflichtet. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der nutzenden Verwaltung.
- 3.3 Die nutzende Verwaltung hat darauf zu achten, dass neue Grundstückslasten (zum Beispiel neue Fußwege, Überfahrten, Weiderechte und dergleichen) nicht aufkommen. Werden solche behauptet oder ausgeübt oder werden bestehende Lasten ungebührlich ausgedehnt, so hat die nutzende Verwaltung den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg unverzüglich zu benachrichtigen.

4 Bauliche Betreuung des überlassenen Gegenstandes

- 4.1 Bauliche Maßnahmen dürfen nur durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg veranlasst werden; Nummer 4.3 bleibt unberührt. Grundsätzlich haben Maßnahmen zur Erhaltung der Substanz Vorrang vor Schönheitsreparaturen.
- 4.2 Nutzende Verwaltungen können Kleinreparaturen an Gebäuden mit vorheriger Zustimmung des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg selbst durchführen lassen. Nummer 4.3 bleibt unberührt.
- 4.3 Die Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sowie die haushaltsrechtliche Zuständigkeit und Verantwortung richten sich
- bei nutzenden Verwaltungen im Sinne von Nummer 3.3.2 VwV Agrarvermögen (Landesbetriebe) nach den jeweiligen Richtlinien für die Durchführung von baulichen Maßnahmen innerhalb der Wirtschaftspläne,
 - bei anderen nutzenden Verwaltungen nach den Bestimmungen der Dienstanweisung der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung (DAW) in der jeweils geltenden Fassung.

5 Feuerschutzmaßnahmen, Elementarschäden

- 5.1 Die nutzende Verwaltung hat dafür zu sorgen, dass
- in den Ställen, Scheunen, Dachböden, Schuppen, an den Lagerplätzen für Raufutter und in Garagen, Abstell- und Lagerräumen für brennbare Flüssigkeiten (Benzin, Dieselmotoren, Heizöl und dergleichen) nicht geraucht wird,
 - Holz oder andere leicht brennbare Gegenstände in der Nähe von Feuerstellen nicht gelagert werden,

- die feuerpolizeilichen Bestimmungen seitens ihrer Bediensteten beachtet und diese über den Ort der Aufbewahrung der Löschgeräte und deren Handhabung unterrichtet sind,
- die Feuerlöschgeräte in ordnungsgemäßem und jederzeit einsatzbereitem Zustand erhalten und aufbewahrt werden.

5.2 Im Brandfalle und bei Elementarschäden (zum Beispiel Sturmschäden) ist auch der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg unverzüglich zu benachrichtigen.

6 Steuern, Abgaben, Beiträge und Betriebskosten

6.1 Sofern in der Überlassungsvereinbarung keine andere Regelung getroffen ist, hat der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg die auf dem Überlassungsgegenstand ruhenden Steuern, Abgaben und Beiträge, wie Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Umlagen, Kosten einer Flurbereinigung oder Umlegung, Wasser- und Bodenverbandsbeiträge, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge und Erschließungsbeiträge zu tragen.

6.2 Die Beiträge zur Förderung der Landwirtschaft sowie alle sonstigen Beiträge, die eventuell im Zusammenhang mit dem Betrieb zu entrichten sind, die Kosten der elektrischen Stromversorgung einschließlich Zählermiete, die Gebühren für die Einrichtung und Benützung der Fernsprechanlage, für den Wasserverbrauch, das Abwasser und die Müllabfuhr, Gebühren für Kanal-, Straßen-, Gehwegreinigung, Schornsteinfegergebühren und dergleichen sowie die sonstigen anfallenden Betriebskosten trägt die nutzende Verwaltung, soweit nicht entsprechende Mittel beim Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg zentral veranschlagt sind.

7 Grenzzeichen und Vermessungen

7.1 Die nutzende Verwaltung hat darüber zu wachen, dass die Grenzzeichen an ihren Stellen sichtbar erhalten bleiben.

7.2 Bei Vermessungen, die der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg im Interesse des Überlassungsgegenstandes vornehmen lässt, hat die nutzende Verwaltung auf Anforderung die notwendigen Arbeitskräfte für einfache Hilfsleistungen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, soweit nicht dringende dienstliche oder betriebliche Erfordernisse oder rechtliche Gründe entgegenstehen.

8 Baumbestand

8.1 Die nutzende Verwaltung hat den vorhandenen Obstbaumbestand nach Zahl und Arten möglichst zu erhalten. Sie ist befugt, den Obstbau umzustellen oder auf den für die Selbstversorgung benötigten Umfang einzuschränken, soweit es sich nicht um Streuobstbau handelt. Bei den obstbaulichen Maßnahmen ist die für den Obstbau anerkannte Richtlinie für eine integrierte und kontrollierte Erzeugung von Kernobst zu beachten, insbesondere sind die bei den staatlichen Förderungsmaßnahmen geforderten Anbau- und Pflanzmethoden anzuwenden sowie die empfohlenen Baumformen und Obstsorten zu wählen.

8.2 Sonstige Bäume und Sträucher hat die nutzende Verwaltung zu erhalten und zu pflegen. Die sich durch hohes Alter, schönen Wuchs oder Seltenheit auszeichnenden Einzelbäume, Alleebäume und Baumgruppen hat die nutzende Verwaltung besonders zu pflegen.

8.3 Die nutzende Verwaltung hat zu überwachen, dass der Baumbestand den Verkehr und Kulturdenkmale nicht gefährdet. Die Fremdkosten für durchzuführende Sicherungsmaßnahmen sind dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg nachzuweisen; sie werden vom Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg aus den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln getragen.

8.4 Abgestorbene oder durch Naturereignisse vernichtete Bäume und Sträucher hat die nutzende Verwaltung auf ihre Kosten entfernen zu lassen. Das anfallende

Holz bzw. dessen Verkaufserlös steht der nutzenden Verwaltung auch im Falle von Nummer 8.3 zu.

9 Wildschaden, Jagd

9.1 Entschädigungen für Wildschaden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen stehen der nutzenden Verwaltung zu.

9.2 Soweit der Überlassungsgegenstand zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehört oder einzelne Grundstücke einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk oder einem nicht staatlichen Eigenjagdbezirk angegliedert sind oder werden, hat die nutzende Verwaltung die Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers aus der Zugehörigkeit zum gemeinschaftlichen Jagdbezirk oder aus der Angliederung an einen anderen Jagdbezirk, insbesondere die Ansprüche auf Ersatz des Wildschadens und die Beteiligung am Jagdnutzungsertrag für eigene Rechnung wahrzunehmen.

10 Vermietung und Verpachtung

10.1 Werkmiet- und Mietwohnungen, die zur Unterbringung von Personal der nutzenden Verwaltung bestimmt sind, werden von dieser verwaltet und baulich unterhalten, sofern es sich um eine nutzende Verwaltung im Sinne von Nummer 3.3.2 VwV Agrarvermögen handelt und die Wohnungen im Betriebsvermögen dieser Verwaltung stehen. Die Einnahmen stehen der nutzenden Verwaltung zu. Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg ist bei der Festsetzung des Mietwerts der Wohnung und der sonstigen, vom Wohnungsinhaber zu zahlenden Nebenkosten zu beteiligen.

10.2 Im Übrigen obliegt die Verwaltung von Wohnungen dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

10.3 Personalunterkünfte werden von der nutzenden Verwaltung überlassen.

10.4 Die Vermietung von Räumen und die Verpachtung von Grundstücken, die von der nutzenden Verwaltung nicht beansprucht werden, erfolgen grundsätzlich durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg im Benehmen mit der nutzenden Verwaltung. Die Rückgabepflicht im Bezug auf nicht benötigte Grundstücke, Rechte oder Zubehör nach Nummer 3.2.5 VwV Agrarvermögen bleibt unberührt.