

**PACHTVERTRAG**

zwischen

der Stadt Waghäusel, vertreten durch  
Oberbürgermeister Walter Heiler, im folgenden Vertragstext Verpächter genannt

und

**Evelyn Saam, Spessartstr. 4 in 68753 Waghäusel**

im folgenden Vertragstext Pächter genannt,  
wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen:

**§ 1 Pachtgegenstand**

Verpachtet wird/werden folgende/s Grundstück/e:

| OZ     | Gemarkung | Flst.Nr. | Los-Nr. | Fläche /<br>Ar | Gewann, Nutzungsart           | Pachtzins /<br>jährlich |
|--------|-----------|----------|---------|----------------|-------------------------------|-------------------------|
| I      | Kirrlach  | 4004     | 108 A   | 8,58           | Pfaffengarten, Streuobstwiese | 16,30€                  |
| Summe: |           |          |         |                |                               | 16,30 €                 |

Die lagemäßige Festlegung des/r Grundstückes/e in der Örtlichkeit ist durch den Pächter  
eigenverantwortlich durchzuführen oder erforderlichenfalls durchführen zu lassen.

**§ 2 Pachtdauer**

1.) Das Pachtverhältnis beginnt am 11.11.2020 und läuft bis 10.11.2021. Es verlängert sich  
jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres  
für den Schluss des nächsten Pachtjahres schriftlich von einer der Vertragsparteien  
gekündigt wird.

**§ 3 Pachtzins**

1.) Der Pachtzins ist jedes Mal auf den 11. November des betreffenden Pachtjahres an den  
Verpächter rückwirkend zu entrichten. Der Pachtzins ist somit erstmals am 11. November  
2021 zu entrichten.

#### § 4 Verwendungszweck

1.) Das/Die Grundstück/e darf/dürfen nur für die in § 1 vorgegebenen Nutzungsarten verwendet werden. Jede andere Nutzung - insbesondere zu gewerblichen Zwecken - ist untersagt. Dies gilt auch für Tierhaltung. Ebenso wenig ist der Pächter berechtigt, das/die Grundstück/e auf Kies, Lehm, Sand und ähnliche Bodenbestandteile auszubenten.

2.) Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Pachtvertrages

3.) Die Überlassung oder Unterverpachtung der/des Grundstück/e/s oder Teilen davon an Dritte ist nur mit schriftlichem Einverständnis des Verpächters zulässig.

4.) Veränderungen der Pachtfläche, insbesondere die Herstellung baulicher Anlagen, Zäunungen, Erdbewegungen (z.B. Aufschüttungen) u.a. bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Zusätzliche, evtl. erforderliche baurechtliche Genehmigungen sind hiervon unabhängig.

5.) Der Verpächter behält sich vor, in den Pachtvertrag nachträglich und ohne Zustimmung des Pächters bestimmte Auflagen oder Nutzungsbeschränkungen aufzunehmen, wenn der Schutz von Natur und Umwelt diese erfordern.

6.) Der Gemeinderat der Stadt Waghäusel hat auf seiner Sitzung vom 8.5.2006 beschlossen, der Gemeinschaft der gentechnikfreien Region Mittlerer Oberrhein beizutreten. Aus diesem Grunde wird der Einsatz von gentechnisch veränderten Material auf den Pachtflächen untersagt. Bei Verstößen gegen diese Regelung wird die Stadt Waghäusel Schadensersatz geltend machen.

#### § 5 Vorzeitige Kündigung des Verpächters

1.) Der Verpächter kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn:

a) der Pächter 3 Monate mit der Zahlung des jährlichen Pachtzinses in Verzug ist, jedoch erst nach vorheriger Mahnung.

b) der Pächter trotz Abmahnung die ihm aus dem Vertrag obliegenden Pflichten verletzt, vor allem das/die Grundstück/e oder Teile davon vertragswidrig nutzt oder Bewirtschaftungsängeln nicht innerhalb einer schriftlichen gesetzten Frist abstellt.

c) der Pächter das/die Grundstück/e oder Teile davon einen Dritten ohne schriftliche Genehmigung des Verpächters zur Nutzung überlässt oder unterverpachtet.

d) bauliche Anlagen ohne erforderliche eigentumsrechtliche (Verpächter) oder baurechtliche Genehmigung bzw. entgegen diesen Genehmigungen errichtet werden.

e) das/die Grundstück/e im öffentlichen Interesse für andere Zwecke benötigt wird. Als öffentliches Interesse gilt insbesondere, dass das/die Grundstück/e für Straßenbaumaßnahmen, als Baugelände, als Ausgleichsflächen im Rahmen naturschutzrechtlicher Regelungen benötigt wird.

- 1.) Dem Pächter ist die Pachtsache bekannt. Er übernimmt sie so, wie sie derzeit steht und liegt. Jegliche Gewährleistung des Verpächters für Zustand und Bestand der Pachtsache ist ausgeschlossen. Sollte aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere naturschutzrechtlicher Vorschriften und/oder durch Maßnahmen der Behörden die Landwirtschaft unter sagt oder eingeschränkt werden, kann der Verpächter nicht zum Schadensersatz herangezogen werden.
- 2.) Für etwaige Schadensereignisse, egal welcher Art, wird kein Nachlass am Pachtzins gewährt.

- 3.) Weicht die wirkliche Größe der/des Grundstückes/s von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Recht daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 % nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen.

- 4.) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das/die verpachtete/n Grundstück/e belastet ist/sind, muss der Pächter dulden.

## § 7 Haftung

- 1.) Der Pächter haftet für alle Schäden, die der Stadt im Zusammenhang mit der Ausübung der Nutzung durch den Pächter, seinen Beschäftigten oder Beauftragten erwachsen. Der Pächter stellt den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen frei, die gegen ihn von Dritten infolge oder aus Anlass der Ausübung der Nutzung geltend gemacht werden.
- 2.) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Pächter. Er stellt insoweit den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter frei.
- 3.) Der Pächter hat das/die Pachtobjekte/ ordnungsgemäß zu bewirtschaften und zu pflegen, sowie jede der Nachhaltigkeits des Ertrages schädliche Benutzungsweise zu unterlassen, andernfalls er für jeden entstehenden Schaden haftet.

- 4.) Die Pachtfläche darf nur im Sinne der biologischen Landwirtschaft genutzt werden. Das Ausbringen von Pestiziden oder Insektiziden ist untersagt und berechtigt den Verpächter zur sofortigen Kündigung.

- 5.) Auf die Grenzsteine ist besonders zu achten. Während der Pachtzeit verloren gegangene Grenzsteine sind vom Pächter auf seine Kosten durch andere ersetzen zu lassen.

## § 6 Gewährleistung

- 2.) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- f) sie die Pachtfläche/n benötigt.

- 6.) Für nachweislich durch den Pächter verursachte Schäden an Wegen haftet er als Versuracher.

## § 8 Unterhaltung

- 1.) Der Pächter verpflichtet sich, auf der Pachtsache keinerlei Materialien zu lagern. Weiterhin verpflichtet er sich, auf der Pachtsache keine Einfriedungen zu errichten.

- 2.) Der Pächter verpflichtet sich zur Einhaltung aller gesetzlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Umwelt-, Feuer-, Natur-, Landschafts-, und Gewässerschutzes, des Bau- und Wasserrechtes sowie der Unfallverhütungsvorschriften.

- 3.) Der Pächter ist verpflichtet, an Feldwegen ein Bankett von mindestens 2 Metern Breite, zwischen bewirtschafteter Fläche und Weg, zu lassen.

- Bei befestigten Wegen ab Befestigung
- Bei Erdwegen ab Fahrspur.

- 4.) Der Pächter ist verpflichtet, die gesetzlichen Gewässerrandstreifen gemäß § 68 a Wassergesetz einzuhalten.

- 5.) Sollte bei einem, den Pachtgegenstand tangierenden Gewässer oder Abwassergraben eine Reinigung erfolgen, wird für die daraus eventuell entstehenden Flurschäden keine Entschädigung geleistet.

## § 9 Öffentliche Lasten und Abgaben

- 1.) Der Pächter hat die Anmeldung bei der landwirtschaftlichen Unfallversicherung eigenverantwortlich durchzuführen. Die Beiträge trägt der Pächter.

## § 10 Sonderkulturen

- 1.) Das Anlegen von Sonderkulturen zum Beispiel Spargel, Obst u.a. bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch den Verpächter.

## § 11 Baumbestände

- 1.) Vorhandene Bäume sind in gutem Zustand zu erhalten. Für Beschädigungen derselben, die durch Unachtsamkeit oder Fahrlässigkeit des Pächters entstehen, hat dieser aufzukommen.

- 2.) Eine Zone von 4 x 4 m ist um jeden Baum freizuhalten und nicht zu beackern. Eine Beschädigung durch anbringen von Stangen und anderer Gegenstände ist verboten.

3.) Wertminderungen die aus solchen Vergehen entstehen, gehen zu Lasten des Pächters.

## § 12 Rückgabe

1.) Der Pächter verpflichtet sich, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses das Vertragsobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben.

2.) Bei Pachthende festgestellte Mängel der Pachtsache, die der Pächter zu vertreten hat, werden auf Kosten des Pächters behoben.

3.) Der Pächter ist verpflichtet, flächenbezogene Zahlungsansprüche nach dem Gesetz zur Umsetzung der Reform der gemeinsamen Agrarpolitik vom 21. Juli 2004, insbesondere vom Betriebsprämiendurchführungsgesetz, mit dem Pachtende auf den Verpächter oder einen vom Verpächter bestimmten neuen Pächter (Betriebsinhaber) unentgeltlich zu übertragen. Die Übertragungsverpflichtung ist auf den Anteil der vom Verpächter gepachteten Fläche, im Verhältnis zur gesamten prämienerberechtigten Fläche des Pächters, beschränkt.

## § 13 Wasserschutzgebiet

1.) Die Schutzbestimmungen (§3) der Schutzgebiete sowie die Bewirtschaftungsregeln zur Reduzierung des Nitratgehaltes im Boden sind einzuhalten. Die Düngung hat sich nach dem Gesamtentzug durch die Pflanzen und nach dem Stickstoffgehalt im Boden (N-min) zu richten.

2.) Der Verpächter behält sich das Recht vor, hierfür eigene Untersuchungen auf dem/den Grundstück/en durchzuführen. Die Kosten der dazu erforderlichen Bodenproben gehen zu Lasten des Pächters, soweit die Analyseenergebnisse positiv ausfallen.

## § 14 Allgemeine Bestimmungen

1.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

2.) Erfüllungsort ist Waghäusel.

3.) Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam wird, bleibt davon die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Anstelle einer unwirksam werdenden Bestimmung tritt die gesetzliche Bestimmung, die dem Vertragszweck am Nächsten kommt.

4.) Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Der Verpächter  
Walter Heiler  
Oberbürgermeister

Waghäusel, den 12.01.2021

Der Pächter

E. Saam

## Nutzungsvorgaben im Streuobstgebiet „Pfaffengarten“

- je ar Grundfläche sind mindestens ein und nicht mehr als zwei hochstämmige Obst- oder Nussbäume (mindestens 1,80 m Stammhöhe) zu pflanzen
- Intensivobstbau ist untersagt
- die Obstbäume sind, soweit erforderlich, regelmäßig fachgerecht zu schneiden
- flächenhafte Rodungen sind verboten
- nach der Beseitigung einzelner kranker Bäume sind Hochstamm-Obstbäume nachzupflanzen
- aus Naturschutzgründen ist die Erhaltung einiger abgängiger Bäume oder Baumruinen erlaubt
- der Unterwuchs ist zu mähen. Es sind jedoch nicht mehr als max. 3 Schnitte im Jahr, wobei der 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen darf.
- es dürfen keine stickstoffhaltigen Mineraldünger ausgebracht werden; eine Stickstoffüberdüngung durch organische Dünger ist zu vermeiden
- es dürfen nur die Düngemittel der Positivliste gemäß Anhang 1 und nach den Bestimmungen der SchALVO ausgebracht werden
- für die Bekämpfung von Schädlingen dürfen nur die im Anhang 2 aufgeführten Mittel verwendet werden
- die Nutzung als Grabeland ist nur auf maximal 20 % der Grundfläche erlaubt
- pro Pächter ist die Zwischenlagerung von max. 10 Ster Holz zulässig
- Der Einsatz von gentechnisch veränderten Material ist untersagt

## Anhang 1:

Stallmist

Kompost aus Pflanzenresten

Algen und Algenextrakte

Holzasche

phosphatisches Gestein

Thonmehl

mineralischer Kalidünger

Kalkstein

Magnesiumgestein

kalkhaltiges Magnesiumgestein

Gesteinsmehl

## Anhang 2:

Kieselgur

Gesteinsmehl

Natriumsilikat

Kaliseife (Schmierseife)

BTI (nach Rücksprache)

Paraffinöle

Leimringe

biologisches Schädlingsbekämpfungsmittel