

Anwendung auf individuelle Pachtverträge, die ab dem 01.10.2017 abgeschlossen werden.

## **RAHMENPACHTVERTRAG (Fassung: 01.10.2017)**

Dieser Rahmenpachtvertrag enthält die grundsätzlichen und allgemeinen Regelungen für Pachtverhältnisse zwischen der Stadt Sinsheim und den jeweiligen Pächtern. Dieser Rahmenpachtvertrag wird in die jeweiligen individuellen Pachtverträge zwischen der Stadt Sinsheim und den Pächtern durch individuelle Vereinbarung einbezogen. Er wird dadurch Bestandteil eines jeden Pachtvertrages zwischen der Stadt Sinsheim und jedem einzelnen Pächter.

Die Stadt Sinsheim wird im Folgenden auch „Verpächter“ genannt.

Die jeweiligen Pächter werden im Folgenden unabhängig von Anzahl oder Geschlecht als „Pächter“ bezeichnet.

### **§ 1**

#### **Pachtgrundstück, Veränderungen**

1. Verpachtet wird ein stadteigenes Grundstück (nachfolgend auch „Pachtgrundstück“) und die sich darauf befindlichen Gehölzbestände (Bäume, Hecken etc.). Die konkrete Beschreibung des Pachtgrundstücks erfolgt im jeweiligen Pachtvertrag.
2. An dem Pachtgrundstück dürfen Veränderungen hinsichtlich seiner Lage und Beschaffenheit durch Auffüllungen oder Abtragen des Grundes sowie Kulturm Wandlungen jeder Art einschließlich der Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters vorgenommen werden. Widrigenfalls muss der Pächter für jeden dadurch entstehenden Schaden vollen Ersatz leisten. Gehölzbestände (z.B. Bäume und Sträucher) und sonstige nach § 32 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg besonders geschützte Biotope sind zu erhalten. Gehölzbestände dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters beseitigt, gerodet, abgeschnitten oder ersetzt werden. Der Ersatz für einen etwaigen Wertverlust wird von der Stadt Sinsheim in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Behörden ermittelt und vom Pächter angefordert.
3. Wird im Einzelfall dem Umbruch von Grünland zum Zwecke der ackerbaulichen Nutzung zugestimmt, so hat der Pächter auf Verlangen des Verpächters den alten Zustand durch Einsaat von geeignetem Grassamen und Wiederanlage als Wiese auf seine Kosten herzustellen.  
Die Bestimmungen des § 27a des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes Baden-Württemberg (Schutz von Dauergrünland) sind zu beachten.
4. Die Verpachtung der Pachtlose als Winterschafweide bleibt der Stadt Sinsheim vorbehalten.

## **§ 2 Pachtdauer**

1. Der Beginn der Laufzeit des Pachtvertrages wird im jeweiligen Pachtvertrag geregelt. Pachtjahr ist das Kalenderjahr. Sofern im Pachtvertrag nichts Abweichendes geregelt ist, endet der Pachtvertrag am 31.12.2023 (nachfolgend: „Grundpachtzeit“), ohne dass es einer Kündigung bedarf. Diejenigen Pachtgrundstücke, welche nach Ablauf der Pachtzeit, die sich gegebenenfalls gemäß Ziffer 2 verlängert, in die Winterflur fallen, sind jedoch schon z.Zt. der Wintersaat dem neuen Pächter zu überlassen.
2. Die Pachtdauer verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der beiden Vertragsparteien jeweils sechs Monate vor Ablauf des Pachtvertrages der Verlängerung schriftlich widerspricht. Die Verlängerungsmöglichkeit gemäß § 594 Satz 2 bis 4 BGB wird ausgeschlossen.
3. Liegen die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses gemäß § 595 BGB vor, so kann der Verpächter das Verlangen des Pächters auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn das Verlangen nicht mindestens 18 Monate vor Beendigung der Grundpachtzeit des Pachtvertrages gemäß obiger Ziffer 1 gestellt wird.

## **§ 3 Pachtzins**

1. Der Pachtzins für das jeweils laufende Pachtjahr ist jährlich auf Martini an die Stadtkasse ohne erneute vorherige Aufforderung durch den Verpächter zu zahlen.
2. Der Pachtzins ist bis zum Ende des dritten vollständigen Pachtjahres, das am 31.12. endet, festgeschrieben.
3. Erhöht sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland („VPI“) gegenüber dem Stand des ersten Monats nach Ablauf der Festschreibungsdauer gemäß vorstehender Ziffer 2 um mindestens 5 Prozent so kann der Verpächter eine Erhöhung des Pachtzinses verlangen.

Die Veränderung des Indexwertes ist nicht nur Voraussetzung, sondern auch Maßstab der Erhöhung – unter Einbeziehung von Billigkeitserwägungen. Als Wirksamkeitszeitpunkt wird unabhängig von dem Verlangen des Verpächters vereinbart, dass sich der Pachtzins vom Beginn des nächsten, auf die erstmalige Erreichung der Prozentgrenze folgenden Kalendermonats an erhöht, auch wenn eine Einigung über den neuen Pachtzins erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Kommt eine Einigung über den neuen Pachtzins zwischen den Parteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem ersten Erhöhungsverlangen des Verpächters zustande, so ist der neue Pachtzins unter Beachtung des oben vereinbarten Maßstabes von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Auf Antrag des Verpächters ist der Sachverständige von dem örtlich zuständigen Amt für Landwirtschaft und Naturschutz zu benennen.

Die Entscheidung des Sachverständigen als Schiedsgutachter ist für beide Vertragsparteien verbindlich; das Recht, die Entscheidung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anzugreifen, bleibt unberührt. Die Kosten des Sachverständigen trägt die unterlegene Partei (ggf. anteilig).

Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich unwirksam, bleiben bereits eingetretene Pachtzinsänderungen bestehen. Ein Ausgleich findet nicht statt. Für künftige Pachtzinsänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Sollte der gewählte Index nicht fortgeführt werden, so vereinbaren die Parteien bereits jetzt, dass dann ein Index gilt, der dem hier Gewählten vergleichbar ist, mit entsprechender rechnerischer Anpassung oder Umindexierung.

4. Im Verzugsfall ist ein Zins von 5 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu entrichten. Gestundete Beträge sind mit 4 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinssätze gelten auch für sonstige Forderungen, die dem Verpächter aus dem Pachtvertrag zustehen.

#### **§ 4**

#### **Abgaben und Lasten, Verkehrssicherungspflicht**

1. Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, sowie auch alle privatrechtlichen Lasten, welche auf dem Pachtgrundstück ruhen, trägt, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Verpächter.
2. Der Pächter trägt die Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, zur Landwirtschaftskammer, zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie die Niederschlagsgebühren.
3. Der Pächter trägt die Verkehrssicherungspflicht für das Pachtobjekt in vollem Umfang. Er hat den Verpächter, sofern dieser für Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch genommen wird, die der Pächter begangen hat, von Ansprüchen Dritter freizustellen.

#### **§ 5**

#### **Gewährleistung**

1. Die Gewährleistung für Mängel des Pachtgrundstücks richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Ziffer 2 bis 5 abweichende Regelungen getroffen sind.
2. Wenn eine Eigenschaft des Pachtgrundstücks wegfällt, so kann der Pächter daraus Rechte nur herleiten, wenn diese Eigenschaft vom Verpächter schriftlich zugesichert war.

3. Weicht die tatsächliche Größe des Pachtgrundstücks von der im Pachtvertrag angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus nur herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v.H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen. Weitergehende Rechte stehen den Vertragsparteien insoweit nicht zu.
4. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Pachtgrundstück belastet ist, muss der Pächter dulden.
5. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel des Pachtgrundstücks oder wird eine Vorkehrung gegen eine Gefahr für das Pachtgrundstück erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter innerhalb von 5 Arbeitstagen nach seiner Kenntnis des Mangels bzw. der Gefahr Anzeige zu erstatten. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte am Pachtgrundstück anmaßt. Unterlässt der Pächter diese Anzeige, so ist er dem Verpächter zum Ersatz des aus der verspäteten Anzeige möglicherweise entstehenden Schadens verpflichtet.
6. Vorhandene, baurechtlich erlaubte Einfriedungen (Zäune, Mauern usw.) sind vom Pächter zu unterhalten. Die vollständige Erneuerung oder Beseitigung der jeweiligen vorhandenen Einfriedung ist von der Stadt Sinsheim bei zwingendem Bedarf durchzuführen. Die laufende Unterhaltung derselben übernimmt der Pächter. Der Pächter übernimmt Kleinreparaturen im Einzelfall in Höhe von bis zu Euro 200,00, jedoch maximal bis zu Euro 700,00 innerhalb eines Pachtjahres.

## **§ 6**

### **Duldung von Masten und Leitungen**

1. Der Pächter hat die Aufstellung von Masten für die Verlegung von Hoch- und Niederspannungsleitungen sowie die Verlegung von Kabeln, Gas-, Wasser- und sonstigen Leitungen sowie die für die Unterhaltung erforderlichen Arbeiten während der Pachtzeit unentgeltlich zu dulden. Der Pächter richtet seine etwaigen Ausgleichs- oder Schadenersatzforderungen direkt an den Eigentümer der jeweiligen Einrichtung. Ausgleichsansprüche gegenüber dem Verpächter sind insoweit ausgeschlossen.
2. Der Pächter ist vom Verpächter schnellstmöglich über durchzuführende Maßnahmen zu unterrichten.

## **§ 7**

### **Allgemeine Bewirtschaftung und Unterhaltung des Pachtgrundstücks**

1. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung hat ordnungsgemäß und nach guter fachlicher Praxis zu erfolgen. Der Pächter darf das Pachtgrundstück nicht der Verwahrlosung überlassen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung beinhaltet unter anderem, dass nur nach den gesetzlichen Vorschriften gedüngt werden darf. Das Aufbringen von Klärschlamm ist unzulässig.

### 1.1 Im Falle der Verpachtung von Dauergrünland:

Das Pachtgrundstück ist als Dauergrünland zu unterhalten. Ein Umbruch ist nur nach schriftlicher Genehmigung des Verpächters gestattet. Die Bestimmungen des § 27a des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes Baden-Württemberg (Schutz von Dauergrünland) in seiner jeweiligen Fassung sind zu beachten.

### 1.2 Im Falle der Verpachtung von Ackerland:

Der Pächter verpflichtet sich, die Grundsätze der konservierenden Bodenbearbeitung einzuhalten. Um einen hohen Erosionsschutz zu gewährleisten, soll

- die Grundbodenbearbeitung möglichst ohne Pflug durchgeführt werden,
  - eine wendende Bodenbearbeitung möglichst nur als Sommerpflugfurche erfolgen,
  - der Boden mit Pflanzen bzw. Pflanzenresten nach Möglichkeit bedeckt gehalten werden,
  - bei Reihenfrüchten (Mais, Rüben) das Mulch- oder Direktsaatverfahren angewandt werden.
2. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung des Pachtgrundstücks auf die Grenz-, Abzugs- und Wässerungsgräben Rücksicht zu nehmen. Falls erforderlich, hat er die Gräben zu öffnen und zu reinigen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Verpächter nach erfolgter schriftlicher Setzung einer angemessenen Frist die Arbeiten auf Kosten des Pächters ausführen lassen, wenn der Pächter innerhalb der gesetzten Frist die von ihm geforderten Arbeiten nicht durchgeführt hat.
  3. Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung sowie die laufende Instandhaltung und Ausbesserung der Wege und Einfriedigungen wird, sofern nichts anderes bestimmt ist, vom Verpächter vorgenommen.
  4. Der Pächter haftet für die vorhandenen Grenz- und Losmarken und für ihre Erhaltung an Ort und Stelle.
  5. Jedem Pächter bleibt es überlassen, sich selbst davon zu überzeugen, dass die Grenz- und Losmarken seines Pachtgrundstückes vollzählig sind. Wenn ein Pächter nach Beginn der neuen Pachtperiode keinen Einspruch erhebt, gilt sein Still-schweigen als Anerkenntnis der Richtigkeit.
  6. Wird infolge eines Verschuldens des Pächters die Wiederherstellung einer Grenz- und oder Losmarke, die Einsetzung einer solchen an ihre vorherige Stelle oder ihre Aufrichtung notwendig, so hat der Pächter die Kosten zu vergüten. Bei den Losmarken sind die Kosten von Pächtern der aneinandergrenzenden Pachtlose gemeinschaftlich zu tragen.
  7. Auffüllungen jeder Art und Menge des Pachtgrundstücks bedürfen der vorherigen öffentlich-rechtlichen Einwilligung der dafür zuständigen Stellen.

8. Sollen auf dem Pachtgrundstück Kurzumtriebsplantagen oder Miscanthus zur Energieerzeugung angebaut werden, so ist die vorherige schriftliche Einwilligung des Verpächters erforderlich.
9. Der Pächter verpflichtet sich, keine gentechnisch veränderten Organismen auf dem Pachtgrundstück anzubauen oder anbauen zu lassen.
10. Sofern der Pächter einen im Eigentum des Verpächters stehenden Wirtschaftsweg zusätzlich zu der bereits angepachteten Fläche durch Einbau in die übrigen Flächen landwirtschaftlich nutzen möchte, ist er hierzu nur berechtigt, wenn er über diese Fläche einen gesonderten schriftlichen Pachtvertrag mit dem Verpächter abgeschlossen hat. Für diesen Fall gilt:
  - 10.1 Sollte der Verpächter nach freiem Ermessen entscheiden, dass der ursprüngliche Wirtschaftsweg wieder für das öffentliche Wegenetz benötigt wird, ist der Wirtschaftsweg vom Pächter innerhalb einer angemessenen Frist, die die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftsweges durch den Pächter zu berücksichtigen hat, wieder in den ursprünglichen Zustand (Gras- oder Schotterweg) zurückzusetzen. Der Wirtschaftsweg muss an der im Lageplan ausgewiesenen Stelle hergestellt werden.
  - 10.2 Gleiches gilt, wenn der Ortschaftsrat des Ortsteils, auf dessen Gemarkung sich der Wirtschaftsweg befindet, durch Beschluss die Wiederherstellung des Wirtschaftsweges fordert.
  - 10.3 Sollte eine Abmarkung erforderlich sein, sind die Kosten hierfür vom Pächter zu tragen.
  - 10.4 Der Verpächter übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Schäden, die dadurch entstehen, dass Dritte den ursprünglich vorhandenen Wirtschaftsweg auch weiterhin als Weg benutzen.

## **§ 8**

### **Besondere Bewirtschaftung und Unterhaltung des Pachtgrundstücks**

Etwaige besondere Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsvorschriften für das Pachtgrundstück werden im jeweiligen individuellen Pachtvertrag vereinbart.

## **§ 9**

### **Einrichtungen und Verbesserungen**

1. Der Pächter darf Einrichtungen (z.B. Zäune) und Verbesserungen des Pachtgrundstücks nur dann errichten bzw. vornehmen, wenn der Pächter dem Verpächter vor der Errichtung/Vornahme schriftlich Anzeige erstattet und der Verpächter schriftlich erklärt hat, dass er mit der Ausführung der Maßnahmen auf Kosten des Pächters einverstanden ist. Der Pächter hat etwaige Anregungen und Auflagen der staatlichen kulturtechnischen Sachverständigen und des Verpächters zu berücksichtigen.

2. Der Pächter hat sich vor Durchführung der Verbesserung darüber zu informieren, ob für die jeweilige Maßnahme die Zustimmung einer Behörde (z.B. Landwirtschaftsamt) erforderlich ist. Gegebenenfalls hat der Pächter deren Zustimmung zu beantragen. Etwaige behördliche Zustimmungen hat der Pächter dem Verpächter zusammen mit der Anzeige gemäß Ziffer 1 vorzulegen.
3. Für umfangreiche Bodenverbesserungen, die der Pächter mit Einwilligung des Verpächters vornimmt und die einen nachhaltigen Vorteil für das Pachtgrundstück erwarten lassen, kann ihm auf rechtzeitigen Antrag eine vom Verpächter festzulegende Aufwandsentschädigung gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf eine Aufwandsentschädigung steht dem Pächter jedoch nicht zu.
4. Der Pächter hat die Errichtung von Einrichtungen und die Vornahme von Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden, soweit ihm dieses nicht unzumutbar ist. Der Verpächter hat bei der Planung und Durchführung auf berechnete Interessen des Pächters Rücksicht zu nehmen. Soweit derartige Einrichtungen und Verbesserungen errichtet bzw. vorgenommen werden und dadurch die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstücks auf Dauer und nicht nur unwesentlich erhöht wird, ist der Verpächter berechnete, die Höhe des Pachtzinses nach billigem Ermessen anzupassen.

## **§ 10 Bauliche Anlagen**

1. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen (z.B. Gebäude, Geschirrhütten oder Einfriedungen) ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters gestattet. Fundamente dürfen nicht errichtet werden.
2. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die baulichen Anlagen vollständig zu entfernen und den Ursprungszustand wieder herzustellen.
3. Der Pächter ist verpflichtet, etwa erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) selbst zu beantragen.

## **§ 11 Bäume**

1. Beabsichtigt der Pächter, Bäume auf dem Pachtgrundstück zu pflanzen, so hat er die vorherige schriftliche Einwilligung des Verpächters einzuholen. Die Bäume gehen unmittelbar mit dem Einpflanzen ohne Gegenleistung in das Eigentum des Verpächters über. Falls der Pächter Bäume ohne Einwilligung des Verpächters pflanzt, kann der Verpächter ihre Entfernung auf Kosten des Pächters verlangen.
2. Das Nutzungsrecht des Pächters an Obstbäumen beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Wird ein Baum durch Alter, Naturereignisse oder Beschädigung abgängig, so hat der Pächter dem Verpächter hiervon unverzüglich Anzeige zu machen. Über die Verwertung der als abgängig erkannten Bäume entscheidet der Verpächter nach freiem Ermessen.

3. Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege der Obstbäume unter Beachtung der Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes.
4. Die bei der Verpachtung übernommenen Obstbäume hat der Pächter in einem der Pachtzeit entsprechenden Bestand nach Pachtende zurückzugeben.
5. Falls Obstbäume die Bewirtschaftung des Pachtgrundstücks behindern, kann auf Antrag des Pächters ihm vom Verpächter ihre Entfernung schriftlich gestattet werden. Für einen ohne Wissen des Verpächters eingetretenen und vom Pächter schuldhaft verursachten Minderbestand an Obstbäumen haftet der Pächter.
6. Für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung eines auf dem Pachtgrundstück stehenden Baumes durch den Pächter hat dieser Schadensersatz zu leisten. Die Höhe des Schadens wird im Benehmen mit der Obstbauberatungsstelle des Rhein-Neckar-Kreises festgesetzt.
7. Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass ein Pachtgrundstück, auf dem sich Obstbäume befinden, für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB genutzt werden kann, sofern dies aus planungsrechtlicher Sicht sinnvoll ist. Bei Beeinträchtigungen für die Bewirtschaftung kann der Pächter nach billigem Ermessen verlangen, dass der Pachtzins entsprechend reduziert wird oder dass ihm vom Verpächter eine Teilfläche des Pachtloses oder das gesamte Pachtlos abgenommen wird.

## **§ 12 Wildschaden**

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den jeweils hierüber bestehenden gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 13 Nutzungsüberlassung an Dritte**

1. Die ganze oder teilweise Nutzungsüberlassung des Pachtgrundstücks an einen Dritten, insbesondere die Unterverpachtung, ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters zulässig. Zusammen mit der Einwilligung können vom Verpächter Auflagen hinsichtlich der Nutzungsüberlassung erteilt werden. Insbesondere kann der Verpächter verlangen, dass die Regelungen des Pachtvertrages und dieses Rahmenpachtvertrages auf das Nutzungsverhältnis Anwendung finden.
2. Überlässt der Pächter die Nutzung einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten. Dies gilt auch für den Fall, dass der Verpächter ihm die Überlassung ausdrücklich gestattet hat.
3. Im Falle der Nutzungsüberlassung des Pachtgrundstücks an einen Dritten verpflichtet sich der Pächter, mit dem Nutzungsberechtigten zu vereinbaren, dass dieser ebenfalls keine gentechnisch veränderten Organismen auf dieser Fläche anbaut oder anbauen lässt.



## **§ 14 Vorzeitige Kündigung**

1. Wird das Pachtgrundstück während der Pachtzeit ganz oder teilweise von der Stadt Sinsheim für bauplanerische Zwecke (z.B. Baulandumlegung, Ortssanierung, Schaffung öffentlicher Einrichtungen, Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB oder als Tauschfläche) benötigt, so ist der Verpächter gemäß § 595a BGB zur vorzeitigen Kündigung berechtigt. Ist zu dem beabsichtigten Zweck nur ein Teil eines Pachtloses erforderlich, so kann der Pächter gleichwohl verlangen, dass ihm sein ganzes Los abgenommen wird.
2. Wird die Kündigung des Pachtverhältnisses mit sofortiger Wirkung ausgesprochen, so kann der Pächter aufgrund der vorzeitigen Pachtauflösung für Saatgut und Düngung, Pflanzenschutzmittel und Bodenverbesserungsmittel (z.B. Kalkung) dieses Jahres sowie für mehrjährige Kulturen eine entsprechende Entschädigung verlangen. Alternativ kann eine Entschädigung in Höhe von 60 % des zu erwartenden Gewinns ausbezahlt werden. Die Entschädigung des Pächters wird, sofern eine gütliche Vereinbarung zwischen ihm und dem Verpächter nicht zustande kommt, vom Verpächter nach Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgesetzt. Die Kosten des Gutachtens fallen den Parteien jeweils zur Hälfte an. Sofern der Pächter infolge der Kündigung das Grundstück nicht mehr abernten konnte, wird für die abgetretene Fläche ein Pachtzins nicht mehr erhoben.
3. Wird die Kündigung jedoch auf Martini eines Jahres ausgesprochen, so kann der Pächter nur Ersatz des Werts für mehrjährige Kulturen verlangen. Die Kündigung muss jedoch spätestens am 1. August des Jahres erfolgen.

## **§ 15 Außerordentliche fristlose Kündigung**

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter unter Verstoß gegen die vertraglich übernommenen Verpflichtungen (insbesondere aus § 3 Ziffer 1 und aus § 7 dieses Rahmenpachtvertrages) wirtschaftet und auch nach Abmahnung die gerügten Bewirtschaftungsmängel nicht beseitigt hat oder wenn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aufgrund eines in der Person des Pächters liegenden Grundes, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit, Beleidigung, tätlichen Angriffs, dem Verpächter nicht zuzumuten ist.

## **§ 16 Verpflichtungen des Pächters bei Pachtauflösung**

1. Der Pächter hat im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtvertrages, die aus Gründen erfolgt, die er zu vertreten hat, keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Vielmehr hat er dem Verpächter den durch die außerordentliche fristlose Kündigung entstehenden Schaden zu ersetzen. Dieser umfasst insbesondere einen etwaigen Mindererlös im Falle der anschließenden Verpachtung.

2. Im Falle der vom Pächter zu vertretenden außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtvertrages werden bestehende Stundungen offener Zahlungen des Pachtzinses als nicht erteilt angesehen.
3. Der Pächter ist im Falle einer Kündigung des Pachtvertrages verpflichtet, etwaige ihm zustehende gesetzliche flächenbezogene Zahlungsansprüche mit dem Pachtende auf den Verpächter oder auf Verlangen des Verpächters auf den neuen Pächter (Betriebsinhaber) unentgeltlich zu übertragen. Die Übertragungsverpflichtung der Zahlungsansprüche ist auf die zurückgegebene Pachtfläche beschränkt.

## **§ 17 Tod des Pächters**

1. Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Pachtjahres zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht kann nur innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Kenntnis des Kündigungsberechtigten vom Tode des Pächters ausgeübt werden; nach Ablauf von 6 Monaten ab Kenntnis erlischt es.
2. Der Verpächter erklärt sich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht dazu bereit, von einer Kündigung dann abzusehen, wenn nach seinem freien Ermessen zukünftig die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstückes gewährleistet ist und
  - a) entweder nur ein Alleinerbe vorhanden ist oder
  - b) zwar mehrere Erben vorhanden sind, diese aber spätestens 3 Monate nach dem Anfall der Erbschaft unter unverzüglicher schriftlicher Benachrichtigung des Verpächters die Betriebsführung schriftlich einem Miterben dauerhaft übertragen haben.

## **§ 18 Verjährung bei Pachtende**

1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche auf Entfernung einer Einrichtung oder einer baulichen Anlage verjähren innerhalb von 6 Monaten, nachdem der Verpächter das Pachtgrundstück zurückerhalten hat.
2. Etwaige Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen verjähren innerhalb von 6 Monaten nach der Beendigung des Pachtverhältnisses.

## **§ 19 Pachtzinsnachlass**

1. Wenn der Pächter durch Überschwemmung oder sonstige Naturereignisse (Hagelschaden ausgenommen) mehr als die Hälfte der bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erwartenden Ernte einbüßt, so kann ihm auf Antrag ein Pachtzinsnachlass gewährt werden.
2. Der Antrag des Pächters muss innerhalb von 5 Arbeitstagen nach dem Schadensfall schriftlich oder mündlich beim Verpächter gestellt werden.

## **§ 20 Änderung der Rechtslage**

1. Eine Änderung von bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere von Gesetzen oder Verordnungen hat weder eine Entschädigungspflicht des Verpächters noch das Recht des Pächters auf Minderung des Pachtzinses zur Folge.
2. Der Verpächter erklärt sich jedoch grundsätzlich dazu bereit, im Falle einer Änderung von Vorschriften gemäß Ziffer 1., die zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Nutzbarkeit des Pachtgrundstücks in schwerwiegendem Umfang führen, mit dem Pächter über eine angemessene Anpassung des Pachtzinses zu verhandeln.
3. Etwaige Entschädigungsansprüche des Pächters gegenüber dem Bundesland Baden-Württemberg oder gegenüber der Bundesrepublik Deutschland haben keine Auswirkungen auf die Anwendbarkeit der Regelung in Ziffer 2. Sie werden jedoch bei einer Neuverhandlung des Pachtzinses im Falle einer Anschlussverpachtung angemessen berücksichtigt werden.

## **§ 21 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Pächter hat sich über alle für ihn einschlägigen Vorschriften bezüglich Natur- und Landschaftsschutz zu informieren und diese einzuhalten. Bei Verstößen kann er sich nicht auf eine etwaige Kenntnis oder Unkenntnis des Verpächters berufen.

## **§ 22 Betretungsrecht**

Der Verpächter darf durch seine Bevollmächtigten, auch in Begleitung Dritter, das Pachtgrundstück jederzeit betreten.

## **§ 23 Geltung des BGB**

Im Übrigen gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).