

# Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung stadteigener Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung („AGB Landpacht“)

Stand: 2023 (RD 761-XI/Z4)

---

Als rechtsgültige Anlage 1 zum Landpachtvertrag mit dem Pächter \_\_\_\_\_ über die Flächen in der Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_

## § 1 Sicherheit

1. Auf Verlangen der Verpächterin muss der Pächter eine Sicherheit leisten.
2. Der Pächter hat diese Sicherheit in Höhe von zwei Jahrespachtbeträgen zu leisten.
3. Die Sicherheit kann durch Hinterlegung einer Bürgschaftsurkunde oder dem gleichstehenden Wertpapieren bei der zuständigen Stadtkasse Bad Münstereifel hinterlegt werden.
4. Leistet der Pächter innerhalb von vier Wochen keine Sicherheit, ist die Verpächterin berechtigt, den Vertrag zum Ablauf des Jahres zu kündigen.
5. Die vom Pächter gegebene Sicherheit haftet für alle Ansprüche der Verpächterin aus dem Pachtverhältnis.
6. Im Weiteren gelten die Hauptsatzung und Zuständigkeitsordnung des Rates und seiner Ausschüsse der Stadt Bad Münstereifel in der zurzeit gültigen Fassung.

## § 2 Grenzen, Beschaffenheit

1. Die Grundstücke werden in der Begrenzung verpachtet, die durch Steine, Gräben, Pfähle, Bäume oder Hecken kenntlich gemacht oder in den Akten und Plänen der Verpächterin beschrieben oder bezeichnet sind.
2. Für die Beschaffenheit und Ertrag der Grundstücke und den angegebenen Flächeninhalt leistet die Verpächterin keine Gewähr.
3. Stellt sich im Laufe des ersten Pachtjahres heraus, dass die tatsächliche Pachtfläche von der vertraglich vereinbarten um mindestens 5% abweicht, einigen sich die Parteien über einen dem tatsächlichen Flächeninhalt angemessenen Pachtzins.
4. Kommt eine Vereinbarung über den Pachtzins nicht zustande, hat jede der Parteien das Recht, den Vertrag zum Schluss des laufenden Pachtjahres zu kündigen.
5. In diesem Fall gilt bis zur Kündigung der vertraglich vereinbarte Pachtpreis.

## § 3 Anfechtung des Pachtvertrages

1. Wegen Irrtums über die Lage, Grenzen und Beschaffenheit des Pachtloses kann der Pächter den Pachtvertrag nicht anfechten.
2. Auf mündliche Zusicherungen kann er sich nicht berufen, es sind lediglich die Bedingungen des Vertrages maßgebend.

## § 4 Tod des Pächters

1. Stirbt der Pächter, so sind die Erben wie auch die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ende des laufenden Pachtjahres mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Beträgt die Frist zum Ende des Pachtjahres weniger als sechs Monate, so ist die Kündigung nur zum Ende des folgenden Pachtjahres zulässig.
2. Sind die Erben zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtfläche nicht in der Lage, können sie die Pachtfläche während der Kündigungszeit mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin an eine geeignete Person unterverpachten. Zusätzlich wird auf die Bestimmung in § 14 verwiesen.

## § 5 Grundstücksschutz

1. Der Pächter ist für die sorgfältige Erhaltung der Grenzen des Pachtgrundstückes und der vorhandenen Grenzzeichen verantwortlich. Werden Grenzzeichen beschädigt oder kommt ein solches abhanden, so hat er dies dem städtischen Forstbetrieb sofort anzuzeigen. Die Stadtverwaltung ersetzt das fehlende oder beschädigte Grenzzeichen auf Kosten des Pächters, sofern ihm ein Verschulden nachzuweisen ist.
2. Der Pächter ist verpflichtet, die als Einfriedung vorhandenen Zäune sowie die Entwässerungsgräben ordnungsgemäß zu unterhalten.

## § 6 Beschädigung des Grundstückes durch Naturereignis

1. Haben verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, die maßgebenden Verhältnisse grundlegend nachhaltig geändert, kann der Pächter eine Änderung des Vertragsinhaltes verlangen.
2. Ist infolge der verwüstenden Naturereignisse das Interesse des Pächters an der Fortführung des Pachtvertrages fortgefallen, kann er den Pachtvertrag mit Ablauf des Pachtjahres schriftlich kündigen.

## § 7 Entnahme von Bodenbestandteilen

1. Die Entnahme von Bodenbestandteilen ist dem Pächter unter Androhung strafrechtlicher Verfolgung untersagt.

## § 8 Erhaltung der Kultur und des Kulturzustandes

1. Änderungen der Kulturart bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Verpächterin. Die vertragstypischen Pflichten nach dem § 586 des BGB bleiben unberührt.
2. Das Grundstück muss in einem guten Kulturzustand erhalten werden. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist pfleglich zu behandeln und vor Verlusten zu bewahren.
3. Der Pächter haftet für Schäden, die durch ihn oder sein Personal vorsätzlich oder fahrlässig an dem Baum- oder Strauchbestand verursacht werden. Schäden an dem Baum- oder Strauchbestand verpflichten den Pächter zu Schadensersatz. Die Höhe des Schadens wird auf Kosten des Pächters durch einen vereidigten Sachverständigen festgestellt.
4. Die im Bereich von Naturschutzgebieten o. ä. liegenden Flächen sind unter Beachtung der von den Naturschutzbehörden festgelegten besonderen Auflagen, die in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung festgelegt sind, zu bewirtschaften.
5. Alle Bestimmungen und Restriktionen des durch den Kreis Euskirchen festgesetzten Landschaftsplans sind einzuhalten. Darüber hinaus gelten die in § 9 und § 9a festgelegten strengeren Restriktionen.
6. Sofern sich der Pächter von Flächen, die außerhalb von Naturschutzgebieten liegen, am Mittelgebirgs-, Feuchtwiesen-, Ackerrandstreifen und anderen Programmen beteiligen möchte, hat er dies der Verpächterin schriftlich mitzuteilen.
7. Prämienrechte

**Die bisherigen GAP-Zahlungsansprüche entfallen und werden zum 01. Januar 2023 entwertet.** Grundlage werden dann die Prämien je ha auf Basis der bewirtschafteten, beihilfefähigen Flächen.

Zum Erhalt und zur Sicherung bisheriger oder neuer Zahlungsansprüche, Prämien oder vergleichbarer Rechte ist der Pächter verpflichtet, alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen (z. B. fristgerechte Antragstellung) vorzunehmen und die gebotenen Erklärungen gegenüber Behörden und sonstigen Stellen rechtzeitig und vollständig abzugeben.

Die auf der Fläche liegenden Prämienrechte verbleiben im Eigentum der Stadt Bad Münstereifel.

## **§ 9 Umweltschutzauflagen**

1. Bei der Berechnung der 170er kg N-Obergrenze/ha/Jahr für den Einsatz organischer Dünger gilt eine Anrechnung anderer Flächen des Pächters nicht. Auf städtischen Flächen ist damit eine N-Obergrenze von 100 kg / ha / Jahr nicht zu überschreiten.
2. Die Abstände zu Gewässern müssen, unabhängig der aktuellen Düngeverordnung (DüV), und Hangneigung, immer um 10 Meter über den Abständen der aktuellen DüV liegen.
3. Nachsaaten müssen gemäß § 40 (4) BNatSchG mit Regiosaatgut erfolgen. Es sollen möglichst artenreiche, standortgeeignete Mischungen verwendet und auf schnellwachsende Weidegräser verzichtet werden.
4. Der Pächter darf nur eigenerzeugte Gülle und Festmist ausbringen. Eigenerzeugte Gülle muss im Schlitz- oder Schleppschauchverfahren in den Boden eingebracht werden.
5. Gärsubstrate, Rückstände aus Müll-Verbrennungsanlagen, Asche, Kompost, Klärschlamm, Hühnerfäkalien o. a. dürfen nicht ausgebracht werden.  
Derartige Produkte, die im eigenen Betrieb erzeugt wurden, können nach Vorlage entsprechender Zertifikate und Analysen, nach schriftlicher Zustimmung durch die Verpächterin, ggf. in sehr geringem Umfang ausgebracht werden.
6. Der Einsatz des Herbizidwirkstoffs Glyphosat sowie sämtliche Neonikotinoide sind verboten.
7. Aus Gründen des Umweltschutzes verpflichtet sich der Pächter keine Zaunpfähle aus voll getränktem Material, Bahnschwellen, Telefon- oder E-Masten u. ä. zu verwenden.
8. Das Mahdverfahren "Wildtiere schonen – von innen nach außen mähen" ist verbindlich und Bestandteil dieses Vertrages.
9. Aus Gründen des Naturschutzes gilt ein Mähverbot zur Nachtzeit. Nachtzeit bedeutet eine Stunde nach Sonnenuntergang bis eine Stunde vor Sonnenaufgang.
10. Sind zur Erreichung von Naturschutzziele Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich (z. B. Anlage von Flachwassermulden, Vernässung, Anpflanzung von Hecken und Windschutzanlagen und deren Einzäunung, Neueinteilung von Grundstücken usw.), sind diese vom Pächter zu dulden. Die Verpächterin wird den Pächter rechtzeitig über die von ihr beabsichtigten Maßnahmen unterrichten. Das vereinbarte Pachtentgelt wird mit Beginn der Maßnahme entsprechend einer etwaigen Beeinträchtigung herabgesetzt.

### **§ 9a Weitere Umweltschutzauflagen (RD 761-XI/Z4)**

#### Grünland

1. Mahd ist möglichst erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen.
2. Flächen > 1 ha Größe müssen 10-20 % ihres Aufwuchses überjährig erhalten, das überjährige Mahdgut muss im 2. Jahr abgefahren werden.
3. Entlang von Gewässern ist ein mindestens 3 Meter breiter Streifen von der 1. Mahd auszuschließen.
4. Trittschäden an Gewässerrändern sind grundsätzlich auszuschließen.
5. Bei möglicher Beweidung ist eine eingeschränkte und aufwuchsgerechte Beweidungsdichte einzuhalten.
6. Möglichst Umsetzung der Öko-Regelungen.

#### Ackerflächen

1. Möglichst Teilnahme an Ackerstreifenprogrammen auf mindestens 6 Metern, hier: Verzicht auf Tiefenpflügen, Stehenlassen von Raps- und Getreidestoppeln, Ernteverzicht von Getreide, doppelter Saatreihenabstand, Verzicht auf Insekti- u. Rodentizide, Ackerbrachen, Blüh- und Schutzstreifen.
2. Möglichst Umsetzung der Öko-Regelungen.
3. Mögliche Umsetzung von Agroforstsystemen nach Rücksprache und vorheriger Genehmigung durch die Verpächterin.

## **§ 10 Errichtung von Gebäuden**

1. Der Pächter ist nicht berechtigt, Gebäude oder bauliche Vorrichtungen auf dem Pachtgrundstück zu errichten. Ebenfalls ist es ihm untersagt, Flutgräben und Fließgewässer zu stauen und als offene Viehtränke zu nutzen.  
Fließgewässer sind auszuzäunen.  
Die Beauftragten der Verpächterin sind jederzeit berechtigt, die Pachtfläche zu betreten.

## **§ 11 Grabenreinigung und Wasserführung**

1. Die Vorflutgräben werden durch die Verpächterin gereinigt. Der Grabenauswurf ist durch den Pächter auf dem Pachtgrundstück möglichst gleichmäßig zu verteilen, sofern die Verpächterin dies verlangt.
2. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass das Wasser jederzeit schnellen Abfluss von seiner Parzelle findet.

## **§ 12 Wege**

1. Die Benutzung von Wegen, die zur Bewirtschaftung anderer stadteigener Grundstücke erforderlich ist (Ein- und Austreiben von Weidevieh usw.), muss der Pächter ohne Entschädigung dulden.
2. Wo zur Auffahrt auf das Pachtgrundstück eine Überbrückung eines Wegeseitengrabens vorhanden ist, hat der Pächter diese Anlage, falls sie beschädigt ist, auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Vergütung wieder in Ordnung bringen zu lassen.
3. Liegt eine Pachtfläche innerhalb eines Wildgatters, so sind die Gattertore bei der Ein- und Ausfahrt zu schließen.

## **§ 13 Waldfrevel, Übertritt von Tieren**

Bei Beschädigung stadteigener Grundstücke durch Vieh gelten die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen zur Regelung von Schadensersatz.  
Der Schaden wird durch die Verpächterin festgestellt.

## **§ 14 Unterverpachtung**

1. Eine Unterverpachtung bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte ist nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen für jeden einzelnen Fall der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Verpächterin.
2. Der Pächter kann seinem selbstschuldnerischen Bürgen die Mitbenutzung des Pachtgrundstückes erlauben. Die Verpächterin hat das Recht, die Erlaubnis jederzeit zu widerrufen.
3. Der Pächter haftet für alle Handlungen des Bürgen.
4. Einer Unterverpachtung gleichgeachtet wird die Beweidung mit Vieh, das dem Pächter zu mehr als der Hälfte nicht gehört.

## **§ 15 Jagd und Mitführung von Hunden**

1. Der Pächter und seine Beauftragten dürfen Hunde auf dem Pachtgrundstück nur beaufsichtigt mitführen.
2. An Wald angrenzende Wiesen dürfen nicht mit Stacheldrahtzäunen versehen werden.
3. Der Pächter ist verpflichtet, die jagd- und forstrechtlichen Bestimmung zu beachten. Er ist verpflichtet, darauf zu achten, dass auch seine Angehörigen und das Personal nicht gegen diese Bestimmungen verstoßen. Verletzt der Pächter seine Aufsichtspflicht, ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

4. Verstößt der Pächter selbst vorsätzlich gegen die jagd- und forstrechtlichen Bestimmungen, ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

### **§ 16 Steuern, Abgaben, Lastenbeitrag**

1. Grundsteuern und steuerliche Belastungen des Grund und Bodens durch den Bund oder das Land trägt die Verpächterin.
2. Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, die Umlage der Landwirtschaftskammer und ähnliche Belastungen hat der Pächter zu tragen.
3. Der Forstbetrieb berechnet die Umsatzsteuer seiner Umsätze grundsätzlich nach § 24 Abs. 1, Nr. 1 UStG, der sogenannten Durchschnittsbesteuerung.  
Die Nutzungsüberlassung eines Grundstücks des Forstbetriebes der Stadt Bad Münstereifel ist umsatzsteuerfrei. Demnach ist dem Forstbetrieb nur ein pauschaler Vorsteuerabzug nach § 24 Abs. 1, Satz 3+4 UStG möglich, wodurch die Option zur Steuerpflicht nach § 9 Abs. 2 UStG ausgeschlossen ist.  
Anwendung findet ferner die aktuelle Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bad Münstereifel.
4. Die Verpächterin kann die vom Pächter zu leistenden Beiträge in einer Summe in Rechnung stellen, ohne Umsatzsteuerausweis.

### **§ 17 Fälligkeit der Pachtzahlung**

Der Pachtzins ist nach dem Ablauf eines Pachtjahres am 1. Werktag des folgenden Pachtjahres fällig. Das Pachtjahr läuft üblicherweise vom 11.11. bis zum 10.11. des Folgejahres.

### **§ 18 Verzug**

1. Als Verzugszinsen sind 4 % über dem zurzeit der Fälligkeit der Forderung geltenden Diskontsatz der Landeszentralbank zu berechnen.
2. Ist der Pächter mit der Pachtzahlung länger als vier Wochen in Verzug, so kann die Verpächterin den Pachtvertrag fristlos kündigen. Sämtliche Kosten, die durch eine Neuverpachtung entstehen sowie evtl. Pachtausfälle gehen zu Lasten des Pächters.
3. Soweit eine Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, ist Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten das Amtsgericht Euskirchen bzw. Landgericht Bonn.

### **§ 19 Kündigung**

1. Kündigung und die Vereinbarung einer Vertragsverlängerung bedürfen jeweils der Schriftform. Der Pachtvertrag kann aus den gesetzlichen oder nachfolgend aufgeführten Gründen gekündigt werden. Hinzufügen, Verringern oder Austausch von Vertragsflächen wirken sich nicht auf die Laufzeit des Vertrages aus.  
Die Verpächterin ist berechtigt, vorzeitig zum Jahresende entweder den Pachtvertrag zu beenden oder den Pachtgegenstand um die benötigte Fläche zu verringern, wenn die verpachteten Flächen ganz oder teilweise zum Zwecke für sonstige öffentliche Zwecke oder zur Verwirklichung einer anderen Bewirtschaftungsart (intensiver Naturschutz) benötigt werden und bis zum 30.06. entweder das Vertragsverhältnis schriftlich gekündigt wird oder die Verringerung des Pachtgegenstandes um die benötigte Fläche schriftlich angezeigt wird.
2. Die Verpächterin ist berechtigt, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist vorzeitig zum Pachtjahresende zu kündigen, wenn der Pächter seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur unvollständig erfüllt. Die Verpächterin ist in diesem Sinne zur Kündigung berechtigt, - bei erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist, - bei erfolgloser Abmahnung oder - bei wiederholter Pflichtverletzung, sofern die vorherige(n) Pflichtverletzung(en) abgemahnt wurden (unabhängig von der Abhilfe).
3. Der Pächter kann den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn der Pachtgegenstand sich so geändert hat, dass dem Pächter die

Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Das Kündigungsrecht nach § 594 c BGB bleibt unberührt. Muss der Pächter im Zusammenhang mit einem Antrag auf Verrentung, Stilllegungsprämie o. ä. die Bewirtschaftung der verpachteten Flächen aufgeben, so ist er berechtigt und verpflichtet, den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Pachtjahres unter Beifügung einer Ausfertigung des Antrages vorzeitig zu kündigen.

## **§ 20 Haftung**

Die Verpächterin überlässt dem Pächter das Pachtgrundstück und dessen Einrichtungen in dem Zustand, in welchem es sich befindet. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück mit dessen Einrichtungen sowie die dazugehörigen Zufahrten, Zuwege und Parkplätze jeweils vor der Benutzung auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck durch seine Beauftragten zu prüfen. Er muss sicherstellen, dass schadhafte Anlagen, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden.

Der Pächter übernimmt die der Verpächterin obliegende Verkehrssicherungspflicht.

Der Pächter stellt die Verpächterin von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder oder Beauftragten und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Verpachtung der überlassenen Pachtgrundstücke und der Zugänge und Zufahrten zu den Pachtgrundstücken und Anlagen stehen, soweit der Schaden nicht von der Verpächterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

Der Pächter verzichtet seinerseits auf eigene Haftungsansprüche gegen die Verpächterin, soweit der Schaden nicht von der Verpächterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Die Haftungsbeschränkung auf vorsätzliche und grob fahrlässige Herbeiführung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verpächterin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Bediensteten oder Beauftragten beruhen.

Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der Pächter auf Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Verpächterin und deren Bedienstete oder Beauftragte, soweit der Schaden nicht von der Verpächterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

Der Pächter hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden. Von dieser Vereinbarung bleibt die Haftung der Verpächterin als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gem. § 836 BGB unberührt.

Der Pächter haftet für alle Schäden, die der Verpächterin an den überlassenen Grundstücken, Einrichtungen, Geräten, Zugangswegen und Zufahrten durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen.

Die Verpächterin übernimmt keine Haftung für die vom Pächter, seinen Mitarbeitern, Mitgliedern, Beauftragten oder sonstiger Dritter eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen.

## **§ 21 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

## **§ 22 Vertragsausfertigungen**

Der Landpachtvertrag wird in 3facher Ausfertigung erstellt und gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) der zuständigen Landwirtschaftskammer zur Genehmigung vorgelegt. Eine Ausfertigung verbleibt dort. Je eine Ausfertigung erhalten der Pächter und die Verpächterin.