

Allgemeine Pachtbedingungen für kirchliche Grundstücke

1. PACTGEGENSTAND UND BEWIRTSCHAFTUNG

1.1. Verpachtet wird das im Landpachtvertrag I Grundstücks- und Pächterverzeichnis jeweils aufgeführte Pachtgrundstück.

1.2. Mitverpachtet werden die auf dem Pachtgrundstück befindlichen Bäume, Hecken und Sträucher.

1.3. An dem Pachtgrundstück dürfen Veränderungen der Lage und der Beschaffenheit durch An- und Abtragen des Grundes oder irgendwelcher Bodenbestandteile (z.B. Mutterboden, Sand, Ton, Torf, Kies usw.) nur vorgenommen werden, wenn eine schriftliche Erlaubnis durch den Verpächter erteilt wurde.

1.4. Gleiches gilt bei Sonderkulturen (wie z.B. Obst-, Reb-, Spargel- und Beerenanlagen sowie Gärten).

1.5. Soweit nichts Anderes bestimmt ist, wird das Pachtgrundstück in der Nutzungsart gem. Landpachtvertrag I Grundstücks- und Pächterverzeichnis überlassen. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters dürfen auf dem Pachtgrundstück keine Bauwerke, wie z.B. Ställe, Schuppen, Hütten, Zäune und Mauern, errichtet werden.

1.6. Eine Änderung der vereinbarten landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache oder ihrer Nutzung (zum Beispiel Umwandlung von Grünland in Acker, Anpflanzung von Obst- und Nutzholz, Anlage mehrjähriger Sonderkulturen, beabsichtigte Flächenstilllegung) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters; dies gilt auch für anderweitige vereinbarte Nutzungsbeschränkungen. Veränderungen ohne Genehmigung hat der Pächter auf eigene Kosten rückgängig zu machen.

1.7. Ausgenommen von der Verpachtung sind Jagd- und Fischereirechte.

2. PACTZEIT

2.1. Die Dauer der Pachtzeit ergibt sich aus dem Landpachtvertrag I Grundstücks- und Pächterverzeichnis.

2.2. Wird zum Ablauf der Pachtzeit keine Neuverpachtung vorgenommen, verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, sofern nicht eine der Parteien mit einer Frist von 6 Monaten auf Martini kündigt.

3. PACTZINS

3.1. Die Höhe des Pachtzins ergibt sich aus dem Landpachtvertrag I Grundstücks- und Pächterverzeichnis.

3.2. Der Pächter kann gegen den Pachtzins nur solche Forderungen aufrechnen, die der Verpächter schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

4. ABGABEN UND LASTEN

4.1. Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter. Die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der Nutzung des Pachtgrundstücks im Zusammenhang stehenden Lasten und Beiträge (z.B. der Beitrag zur landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft oder die Weinbauabgabe) hat der Pächter zu tragen.

5. GEWÄHRLEISTUNG

5.1. Die Verpachtung erfolgt in dem Zustand, in dem sich das Pachtgrundstück zum Zeitpunkt der Pachtübernahme befindet.

Die Grenzen des Grundstücks sind dem Pächter bekannt. Eine Gewähr für die angegebene Größe, für bestimmte Güte und Beschaffenheit sowie die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstückes wird vom Verpächter nicht übernommen.

5.2. Weicht die tatsächliche Größe des Pachtgrundstücks von der im Landpachtvertrag I Grundstücks- und Pächterverzeichnis 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 Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen.

6. DULDUNG VON RECHTEN DRITTER

6.1. Der Pächter hat bestehende und künftige dingliche und vertragliche Rechte Dritter an dem Pachtgrundstück zu dulden. Zu diesen Rechten gehören insbesondere die Erstellung von Masten, die Überspannung mit Stromleitungen sowie die Verlegung von Kabeln, Gas-, Wasser- und sonstigen Leitungen. Etwaige Aufwuchs-

schäden oder Ertragsausfälle werden dem Pächter auf Antrag ersetzt.

6.2. Der Pächter wurde bei Beginn des Pachtverhältnisses über bestehende dingliche und vertragliche Rechte Dritter am Pachtgrundstück informiert. Werden während der Pachtzeit am Pachtgrundstück dingliche und vertragliche Rechte Dritter bestellt, wird dies dem Pächter mitgeteilt.

6.3. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes darauf zu achten, dass an den Masten sowie den in das Pachtgrundstück verlegten Kabeln und Leitungen keine Schäden entstehen. Für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Beschädigungen haftet der Pächter.

6.4. Bei versehentlich dem Pächter nicht mitgeteilten Rechten Dritter haftet der Verpächter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

7. VERPFLICHTUNG ZUR ORDNUNGSGEMÄSSEN UND UMWELTGERECHTEN BEWIRTSCHAFTUNG

7.1. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück ordnungsgemäß und pfleglich zu bewirtschaften und in gutem Zustand zu erhalten. Dabei hat er dem Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Der Pächter haftet für jede durch ihn verursachte Verschlechterung.

7.2. Der Pächter hat sich über die Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes einzuhalten. Tierische Ausscheidungen, Gülle, Jauche, Stallmist, Stroh sowie ähnliche Nebenerzeugnisse aus der landwirtschaftlichen Produktion und chemische Pflanzenbehandlungsmittel, dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden. Abwasser, Fäkalien, Klärschlamm und ähnliche Stoffe aus Siedlungsabfällen und vergleichbare Stoffe aus anderen Quellen, dürfen auf das Pachtgrundstück nicht aufgebracht werden.

Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden.

7.3. Der Pächter haftet für den verkehrssicheren Zustand des Pachtgrundstückes sowie für die damit verbundene Reinigungs-, Räum- und Streupflicht.

7.4. Der Pächter hat den Verpächter von allen Schadensersatzforderungen freizustellen, die gegen ihn aus einer Verletzung oder Nichterfüllung der Bestimmungen gern. Ziff. 7 hergeleitet werden können. Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.

7.5. Der Pächter wird nachdrücklich gebeten, auf dem Pachtgrundstück kein gentechnisch verändertes Saatgut aufzubringen und keine gentechnisch veränderten Organismen anzubauen.

Das christliche Bekenntnis zu Gott als dem Schöpfer der Welt und die Einsetzung des Menschen zum Hüter und Sachwalter seiner Schöpfung (Gen. 2, 15) verpflichten zu einem verantwortlichen Umgang mit der Natur und den Mitgeschöpfen.

Die Kirche will damit einen aktiven Beitrag zum Schutz und Erhalt der Schöpfung leisten und durch ein nachhaltiges Wirtschaften die Lebensgrundlagen für alle jetzt und zukünftig lebenden Menschen ebenso sichern wie die Natur (= schöpfungsgerecht handeln).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist dies beim Anbau gentechnisch veränderter Organismen nicht zweifelsfrei gewährleistet.

8. GRENZMARKEN, ÜBERFAHRT

8.1. Der Pächter haftet für die vorhandenen Grenzmarken und ihre Erhaltung an Ort und Stelle. Wird durch Verschulden des Pächters die Wiederherstellung einer Grenzmarke erforderlich, so hat der Pächter die Kosten hierfür zu tragen.

8.2. Soweit Bewirtschafter von Grundstücken ohne eigene Zufahrt ihren Weg über das Pachtgrundstück nehmen müssen, ist ihnen die Überfahrt zu gestatten.

9. EINRICHTUNGEN, VERBESSERUNGEN UND UNTERHALTUNG

9.1. Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und umweltverträglichen Bewirtschaftung zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, dass

der Pächter dem Verpächter zuvor hiervon schriftliche Anzeige macht und der Verpächter schriftlich erklärt hat, dass er mit der Durchführung der Maßnahme einverstanden ist. Die Kosten der Maßnahme trägt der Pächter, sofern keine andere Regelung getroffen wurde. Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden.

9.2. Der Pächter hat die Unterhaltung der Wege, das Offenhalten der Gräben, die Erhaltung und Erneuerung der Drainagen und Einfriedungen unter Beachtung der einschlägigen Natur- und Landschaftsschutzvorschriften auf seine Kosten vorzunehmen.

10. BÄUME, RAINE, HECKEN UND STRÄUCHER

10.1. Der Pächter ist verpflichtet, die auf dem Pachtgrundstück befindlichen Bäume, Raine, Hecken und Sträucher unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu pflegen, zu erhalten und zurückzuschneiden.

10.2. Das Pflanzen von Bäumen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters gestattet. Die Bäume gehen mit dem Einpflanzen in das Eigentum des Verpächters über, ohne dass dieser bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu Wertersatz verpflichtet ist.

10.3. Wird ein Baum abgängig, so hat der Pächter den Verpächter zu verständigen. Über die Verwertung des als abgängig anerkannten Baumes entscheidet der Verpächter. Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter auf dem Pachtgrundstück im Benehmen mit den Verpächter wieder einen entsprechenden Baum zu pflanzen.

10.4. Die Bäume auf dem Pachtgrundstück hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses in gepflegtem Zustand zurückzugeben. Für einen ohne Wissen des Verpächters eingetretenen Minderbestand haftet der Pächter. Für jede durch den Pächter verursachte Beschädigung eines auf dem Pachtgrundstück stehenden Baumes hat der Pächter Schadenersatz zu leisten.

11. FOLGENDE REGELUNGEN GELTEN NUR FÜR SONDERKULTUREN GERN. ZIFFER 1.4

11.1. Dem Pächter wird gestattet, auf dem in § 1 des Landpachtvertrages / Grundstücks- und Pächterverzeichnis aufgeführten Pachtgrundstück die dort angege-

bene Sonderkultur auf seine Kosten anzulegen und zu betreiben.

11.2. Will der Pächter während der Pachtzeit eine Neubepflanzung vornehmen, so hat er dies dem Verpächter schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung zur Neubepflanzung kann von einer angemessenen Erhöhung des Pachtzinses abhängig gemacht werden. Wird eine Neubepflanzung vorgenommen, kann für die Dauer von max. 2 Jahren, das Pflanzjahr mit eingerechnet, der ortsübliche Pachtzins für Ackerland angesetzt werden.

11.3. Abgängige einzelne Bäume kann der Pächter ohne vorherige Benachrichtigung des Verpächters durch Neubepflanzung ersetzen.

11.4. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter auf Verlangen des Verpächters verpflichtet, die Sonderkulturen (einschl. aller Anlagen und Wurzeln) auf seine Kosten vollständig zu entfernen und zu entsorgen sowie einen landwirtschaftlich nutzbaren Zustand (in Acker- oder Grünland) herzustellen – unabhängig ob vom Pächter errichtet oder bei Pachtbeginn vom Vorpächter übernommen. Das Wegnahmerecht des Pächters gem. § 591 a BGB bleibt hiervon unberührt.

11.5. Sonderregelung für Rebanlagen:

Die Rodung einer Rebanlage durch den Pächter ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Verpächters erlaubt. Eine in diesem Falle dem Pächter erteilte Genehmigung zur Wiederbepflanzung ist auf der gerodeten Fläche einzusetzen. Eine Abweichung davon bedarf der Zustimmung des Verpächters.

Übernimmt der Pächter eine bestockte Fläche, so ist diese nach Ablauf der Pachtzeit in bestocktem Zustand zurück zu geben. Sollte die Pachtfläche bei Pachtende unbestockt sein, verpflichtet sich der Pächter daran mitzuwirken, dass der Verpächter eine genehmigte Rebanlage zurückerhält, z.B. durch Wiederanlage der Fläche durch den Pächter unter Einsatz einer ihm zustehenden Genehmigung zur Wiederbepflanzung.

11.6. Bei einer vorzeitigen Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter gem. Ziff. 15 steht dem Pächter eine angemessene Entschädigung für die dann noch im Ertrag stehenden Sonderkulturen zu. Der Wert der abgängigen Sonderkulturen wird, sofern zwischen Verpächter und Pächter keine einvernehmliche Regelung

zustande kommt, durch einen unabhängigen Sachverständigen ermittelt.

11.7. Eine Entschädigung steht dem Pächter jedoch dann nicht zu, wenn er das Pachtverhältnis selbst vorzeitig kündigt oder ihm wegen Ziff. 16 fristlos gekündigt wird.

12. FOLGENDE REGELUNGEN GELTEN NUR FÜR GÄRTEN GERN. ZIFFER 1.4

12.1. Die Errichtung von Gartenlauben, Ställen, Wasserleitungen, Brunnen, Einzäunungen, Rohre, Wege und andere Einrichtungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers auf eigene Kosten gestattet. Sofern hierfür behördliche Genehmigungen erforderlich sind, so hat der Pächter diese auf seine Kosten einzuholen.

12.2. Die baulichen Anlagen dürfen weder zum dauernden Wohnen noch zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

12.3. Der Pächter hat das überlassene Grundstück von Fetten, Ölen, Benzin und anderen, die Umwelt schädigenden Stoffen, rein zu halten. Eine Lagerung dieser Stoffe ist ausdrücklich untersagt.

12.4. Für alle Unannehmlichkeiten und Schädigungen, die dem Verpächter, etwaigen Angrenzern oder sonstigen Personen durch die Benutzung des Grundstücks als Kleingarten entstehen, haftet der Pächter.

12.5. Die sich auf der Nutzfläche befindlichen Bäume dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, außer es handelt sich um Obstbäume. Diese dürfen eine Oberhöhe von 4,00 m erreichen.

Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, alle Bäume, Hecken und Sträucher, die die oben angegebenen Höhen überschreiten, bis spätestens zum 28.02. unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf seine Kosten zurück zu schneiden oder ganz zu entfernen.

12.6. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter auf Verlangen des Verpächters das Pachtgrundstück auf seine Kosten wieder in den früheren landwirtschaftlichen Zustand zu versetzen und sämtliche bauli-

che Anlagen – unabhängig ob vom Pächter errichtet oder bei Pachtbeginn vom Vorpächter übernommen – zu beseitigen.

13. UNTERVERPACHTUNG

13.1. Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters das Pachtgrundstück ganz oder teilweise unterverpachten. Bei der Annahme einer unerlaubten Unterverpachtung ist der Pächter verpflichtet, den Nachweis der eigenen Bewirtschaftung durch Vorlage des Gemeinsamen Antrages zu liefern.

13.2. Die Zustimmung des Verpächters zur Unterverpachtung entlässt den Pächter nicht aus seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter. Der Pächter hat sich ein Verschulden des Nutzers in vollem Umfang zurechnen zu lassen (§ 278 BGB).

14. PACHTREGELUNG BEI FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN

14.1. Befindet sich das Pachtgrundstück in einem Flurneuordnungsverfahren, so endet die Pachtzeit zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung.

14.2. Wird das Pachtgrundstück in einem Flurneuordnungsverfahren zur Schaffung gemeinschaftlicher Anlagen (z.B. Feld- und Wirtschaftswege, Straßen, Gewässer oder sonstigen Einrichtungen), die dem gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten dienen, ganz oder teilweise benötigt, so ist der Pächter jederzeit zur Abtretung verpflichtet.

Die Verpachtung eines vorläufig zugeteilten Grundstücks erfolgt vorbehaltlich der Rechtskraft des Flurneuordnungsverfahrens.

15. VORZEITIGE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERPÄCHTER

15.1. Wird das Pachtgrundstück während der Pachtzeit ganz oder teilweise zu baulichen, industriellen, gewerblichen, kirchlichen oder öffentlichen Zwecken benötigt, so ist der Pächter jederzeit zur Rückgabe verpflichtet. Wird zu dem beabsichtigten Zweck nur ein Teil des Pachtgrundstückes benötigt, so kann der Pächter verlangen, dass ihm das ganze Pachtgrundstück abgenommen wird.

15.2. Wird die Kündigung des Pachtverhältnisses während eines Jahres mit sofortiger Wirkung ausgesprochen, so hat der Pächter wegen der vorzeitigen Pachtauflösung auf eingebrachte Anpflanzung und Düngung dieses Jahres Anspruch auf eine angemessene Entschädigung.

16. FRISTLOSE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERPÄCHTER

16.1. Der Verpächter kann den Pachtvertrag, außer in den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen, wenn

a) der Pächter das Pachtgrundstück trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder andere vertragliche Verpflichtungen (insbesondere Ziff. 1.3 und 7.1) erheblich verletzt,

b) der Pächter trotz Mahnung mit der Zahlung des Pachtzinses über drei Monate im Verzug ist,

c) über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder fruchtlos in das Vermögen gepfändet ist,

d) der Pächter sich in grober Weise kirchenfeindlich verhält,

e) der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters das Pachtgrundstück unterverpachtet,

16.2. Dem Pächter steht in diesen Fällen kein Entschädigungsanspruch zu.

17. AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DURCH DEN PÄCHTER

17.1. Der Pächter kann während der in § 2 des Landpachtvertrages festgelegten Pachtzeit mit Frist von 6 Monaten auf Ende des Pachtjahres kündigen, wenn er aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr in der Lage ist, das Pachtgrundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

17.2. Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Pachtjahres zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

17.3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

18. VERJÄHRUNG VON ANSPRÜCHEN

18.1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung, verjähren nach 6 Monaten.

18.2. Die Verjährungsfrist des Ersatzanspruchs des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Pachtgrundstück zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

19. RÜCKGABE DES PACTHGRUNDSTÜCKES

19.1. Bei Änderung der vereinbarten Nutzung (Sonderkulturen siehe Ziff. 11 und Gärten siehe Ziff. 12) kann der Verpächter die Wiederherstellung der ursprünglich vereinbarten Nutzungsart auf Kosten des Pächters verlangen.

19.2. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück bei Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurück zu geben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Er hat auf Verlangen des Verpächters das Pachtgrundstück auf seine Kosten wieder in den früheren landwirtschaftlichen Zustand zu versetzen und sämtliche bauliche Anlagen – unabhängig ob vom Pächter errichtet oder bei Pachtbeginn vom Vorpächter übernommen – zu beseitigen.

19.3. Nach Beendigung der Haupternte im letzten Pachtjahr hat der Pächter zu dulden, dass der Verpächter oder der Neupächter das Pachtland zur nächsten Aussaat herrichtet, ohne dass ihm deshalb Entschädigungsansprüche zustehen. Erfolgt eine vorzeitige Lösung nach Ziff. 15, so kann der Pächter nur dann und insoweit einen Ersatz für Dung verlangen, wenn er während des Pachtjahres, in dem das Pachtverhältnis endet, nach dem Gutachten eines von der Landwirtschaftskammer anerkannten Sachverständigen eine Düngung vorgenommen hat, die sich erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses im Fruchtertrag auswirkt.

19.4. Wird das Grundstück mit der Nutzungsart „Acker“ verpachtet, hat der Pächter den Ackerstatus zu erhalten. Geht der Ackerstatus während der Pachtzeit

verloren, hat der Pächter den Wertverlust zu ersetzen. Die Umwandlung von Ackerfläche in Dauergrünland ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

20. BEGEHUNGSRECHT

20.1. Der Verpächter und dessen Beauftragte sind jederzeit befugt, das Pachtgrundstück zu betreten. Der Pächter hat dies zu ermöglichen und alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

21. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

21.1. Der Pächter hat mit seiner Unterschrift im Landpachtvertrag/ Grundstücks- und Pächterverzeichnis die Allgemeinen Pachtbedingungen für kirchliche Grundstücke anerkannt.

21.2. Der Landpachtvertrag für kirchliche Grundstücke bedarf – soweit erforderlich – der Genehmigung durch das Erzb. Ordinariat, Schoferstraße 2, 79098 Freiburg.

22. ANLAGE ZU DEN ALLGEMEINEN PACTBEDINGUNGEN FÜR KIRCHLICHE GRUNDSTÜCKE:

- Anlage Datenschutzgrundverordnung