

STADT STEINHEIM AN DER MURR

KREIS LUDWIGSBURG

STÄDTISCHE PACHTORDNUNG

vom 29. Oktober 1965

- mit Änderung vom 16. Oktober 2001 -

STÄDTISCHE PACTORDNUNG

vom 29. Oktober 1965

- mit Änderung vom 16. Oktober 2001 -

Bedingung für die Verpachtung von landwirtschaftlichen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken sowie Kleingärten durch die Stadt Steinheim an der Murr - Verpächterin -.

1. Die Pachtzeit erstreckt sich, falls nichts anderes schriftlich vereinbart wird,
 - a) bei landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücken bis zum Ende der vom Gemeinderat festgesetzten laufenden Pachtperiode.
 - b) bei Kleingärten und bei Bauvorratsland auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtjahr beginnt am 01. November jeden Jahres und endet am 30. Oktober.

2. Der vereinbarte jährliche Pachtzins ist jeweils für das Pachtjahr am 11. November jeden Jahres an die Stadtkasse zu bezahlen. Die Steuern und Abgaben und die auf den Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten trägt die Verpächterin.
3. Die Grundstücke werden in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich bei Beginn des Pachtverhältnisses befinden. Eine Gewähr hinsichtlich Größe, Kulturart, Beschaffenheit und Güte der Grundstücke wird von der Verpächterin nicht geleistet.

Soweit Pachtgrundstücke an öffentliche Straßen und Wege angrenzen, für welche der Verpächterin nach der örtlichen Regelung die Straßen- und Gehwegreinigung sowie die Streupflicht im Winter obliegt, trifft diese Verpflichtung den Pächter.

Etwaige auf den Pachtgrundstücken ruhende Dienstbarkeiten hat der Pächter ohne Entschädigung zu dulden, andererseits darf er auch die zu Gunsten der Pachtgrundstücke bestehenden Dienstbarkeiten benützen. Unberechtigte Lasten darf der Pächter nicht aufkommen lassen.

4. Der Pächter ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke verpflichtet und darf sie nur nach den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung nutzen. Er hat insbesondere die Grundstücke gut zu pflegen und zu düngen, Schädlinge jeder Art zu bekämpfen, die Wege, Gräben und Einfriedigungen sowie die Grenzzeichen in gutem Zustand zu erhalten und auftretende Mängel daran auf seine Kosten zu beheben. Er ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Verpächterin die Nutzungsart zu ändern oder Bäume, Sträucher oder sonstige Einrichtungen zu beseitigen.

Zur Düngung gehört auch eine regelmäßige, der betreffenden Fruchtart entsprechende Düngung. Alle 3 Jahre muss mit Stallmist gedüngt werden (ausgenommen Kleingärten).

Erde, Rasen, Sand, Steine, Kies usw. dürfen ohne Erlaubnis der Verpächterin nicht entnommen werden. Auf das Weiden- und Uferholz wie auch das am Ufer stehende Schilf und Gras hat der Pächter keinen Anspruch. Er ist vielmehr gehalten, auf Schonung etwaiger Pflanzungen und des Ufers zu achten. Das Abbrennen von Hecken und Rainen ist verboten.

Die feldpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

Die Pachtgrundstücke müssen bei Rückgabe auf Schluss eines Pachtjahres oder der Pachtperiode bis spätestens 15. Oktober des ablaufenden Pachtjahres geleert und abgeräumt sein, so dass der Pächtnachfolger in der Bewirtschaftung nicht gehindert ist. Stoppeläcker müssen vom abgehenden Pächter rechtzeitig und in üblicher Weise gestürzt übergeben und dürfen im letzten Pachtjahr nicht mit Nachfrucht eingebaut werden.

Für etwaige Verbesserungen der Grundstücke bestehen keine Ersatzansprüche.

5. Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Verpächterin nicht berechtigt, die Pachtgrundstücke unterzupachten, sonst wie die Nutzung einem anderen zu überlassen oder die Rechte aus dem Pachtvertrag einem anderen abzutreten. Er hat auch kein Kündigungsrecht, wenn die Verpächterin seinem Antrag auf Überlassung der Pachtgrundstücke an einen anderen nicht zustimmt.

Die Kulturart der gepachteten Grundstücke darf nicht geändert werden.

Nichtbeachtung dieser Bestimmungen berechtigt die Verpächterin zur sofortigen (fristlosen) Auflösung des Pachtverhältnisses.

6. Bauwerke (Gartenhäuschen, Geschirrhütten usw.), Zäune und sonstige Anlagen aller Art dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin und unter der Bedingung der Wiederherstellung des früheren Zustandes des Pachtgrundstückes errichtet oder entfernt werden.

Für nicht entfernte Anlagen und Pflanzen kann der Pächter in keinem Fall Ersatz verlangen. Wartung und Pflege vorhandener Wasserleitungen erfolgen - ohne Anerkennung einer Verpflichtung - durch die Verpächterin; die Bezahlung des anteilmäßigen Wasserzinses und der Grundgebühr für den Wassermesser ist Pflicht des Pächters.

7. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegenüber der Verpächterin einen Anspruch auf Ersatz von Wildschaden geltend zu machen. Soweit andere (Jagdgenossenschaften, Jagdpächter) für Wildschäden aufzukommen haben, ist es Sache des Pächters, seine Ansprüche gegenüber den Schadensersatzpflichtigen geltend zu machen. Dasselbe gilt für Manöverschäden.

Wird an dem Pachtgrundstück Jagd- und Manöverschaden oder ein sonstiger Schaden verursacht, so ist der Pächter verpflichtet, die Verpächterin sofort zu verständigen, damit sie die Frist für die Anmeldung des Schadens einhalten kann.

Für Schäden an den Pachtgrundstücken infolge höherer Gewalt (Hagelschlag, Überschwemmung, Dürre u. a.) oder anderer von der Verpächterin nicht zu vertretender Vorkommnisse übernimmt diese keinerlei Haftung. Ein Anspruch auf Pachterlass tritt ebenfalls nicht ein.

8. Die Verpächterin behält sich das Recht vor, die Pachtgrundstücke ohne besondere Entschädigung des Pächters zur Abfuhr von Weiden, Sand, Kies o. a. nach Bedarf zu benützen. Ebenso hat der Pächter im Fall eines notwendig werdenden Uferbaus die Zufahrt und den Zugang zu leiden.

Wenn die Verpächterin auf den Pachtgrundstücken zur Gewinnung oder Ableitung von Wasser, zur Bewässerung, Beregnung oder zu sonstiger Verbesserung die Anlegung oder Verlegung von Gräben, Drainagen, Leitungen usw. vornehmen lassen will, oder zum Schutz von Quelfassungen usw. Düngebeschränkungen u. a. m. anordnen muss, hat der Pächter dies ebenfalls ohne Entschädigung zu dulden.

Die Verpächterin ist ferner berechtigt, auf den Pachtgrundstücken ohne Änderung des Pachtverhältnisses Bäume einzupflanzen. Dem Pächter steht deshalb kein Anspruch auf Schadensersatz zu.

Für einen nach Absatz 1 - 3 laufenden Pachtjahr auftretenden Ertragsausfall leistet die Verpächterin angemessene Entschädigung, letzteres wird vom Gemeinderat endgültig festgesetzt.

9. Der Obstertrag aller auf den Pachtgrundstücken stehenden Obstbäume gehört, soweit keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen ist, ausschließlich der Stadt.

Die Pflege der Bäume wird von Beauftragten der Verpächterin besorgt. Das Betreten der Grundstücke zur Baumpflege und zur Obsternte, zu Vermessungs- und Vermarktungsarbeiten jeder Art sowie zu notwendigen Besichtigungen darf ohne besondere Entschädigung erfolgen.

10. Soweit ein Grundstück mit Bäumen bepflanzt ist oder im Laufe der Pachtperiode bepflanzt wird, kann die Verpächterin zum Schutz dieser Bäume Bearbeitungstreifen auch Baumscheiben anlegen und von der Pachtfläche abtrennen. Der Pächter hat diese Maßnahme ohne besondere Entschädigung zu dulden. Der Pachtzins ermäßigt sich von Amtswegen im Verhältnis der Verringerung der Pachtfläche.
11. Die Verpächterin ist berechtigt, Grundstücke aus besonderen Gründen (Baumpflege, Steigerung des Obstertrags, Kulturverbesserung usw.) künstlich zu beregnen (vgl. Ziff. 8). Die entstehenden Kosten können insoweit auf den Pächter abgewälzt werden, als dessen Unterkulturen in die Beregnung einbezogen wurden. Die Höhe des zu ersetzenden Betrags je Hektar Pachtfläche setzt der Gemeinderat fest.
12. Stirbt der Pächter, so bleibt es den Erben überlassen, das Pachtverhältnis bis zum Ende der Pachtperiode gegen Stellung eines tüchtigen Bürgen fortzusetzen oder das Pachtverhältnis auf Schluss des laufenden Pachtjahres zu kündigen.

13. Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis fristlos und ohne Verpflichtung zum Schadensersatz gegenüber dem Pächter kündigen, wenn
- a) das Grundstück zu eigenen Zwecken (z. B. als Umlegungs-, Kleingarten-, Lagerplatzfläche usw.) gebraucht oder veräußert wird; als Veräußerung gilt der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
 - b) auf dem Grundstück eigene oder fremde Bauten erstellt werden sollen,
 - c) das Grundstück für Zwecke anderer Behörden benötigt wird,
 - d) der Pächter seinen Wohnsitz ändert,
 - e) der Pächter das Grundstück nicht ordnungsgemäß bebaut oder sonst vernachlässigt, die Kulturart geändert wurde,
 - f) der Pächter die Pachtbedingungen in wesentlichen Punkten nicht erfüllt, insbesondere auch, wenn er mit dem Pachtzins mehr als 6 Monate im Rückstand ist,
 - g) der Pächter zahlungsunfähig oder der Verwaltung seines Vermögens enthoben oder wenn Zwangsvollstreckung in sein unbewegliches Vermögen oder in die Früchte seines Pachtgrundstückes verfügt wird,
 - h) der Pächter zu einer längeren Freiheitsstrafe verurteilt worden ist,
 - i) wenn die regelmäßige Düngung nach dem Urteil eines amtl. Sachverständigen vernachlässigt worden ist.

In den Fällen a) - d) kann, falls eine Räumung während des Pachtjahres notwendig wird, eine angemessene Entschädigung für Ertragsausfall im laufenden Pachtjahr und für sonstige Aufwendungen gewährt werden.

Die Höhe der Entschädigung setzt endgültig der Gemeinderat fest. Jeder weitere Schadensersatz ist ausgeschlossen, insbesondere auch ein Schadensersatz für die Pachtdauer.

In den Fällen e) - i) haftet der Pächter für einen etwaigen Pachtausfall in der Restpachtperiode

Städtische Pachtordnung

14. Zur Gültigkeit eines Pachtvertrags wird die Genehmigung des Gemeinderats und die Nichtbeanstandung durch die Landwirtschaftsbehörde (Gericht) vorbehalten.
15. Ehegatten haften als Gesamtschuldner.
- Zur Sicherung aller Ansprüche aus der Verpachtung ist ein selbstschuldnerischer Bürge zu stellen.
16. Soweit in den vorstehenden Bedingungen oder im Pachtvertrag nichts anderes enthalten ist, gelten für die Pachtverhältnisse die gesetzlichen Vorschriften (BGB, ABGB, usw.).
17. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dem Pachtverhältnis ist Steinheim an der Murr; als Gerichtsstand gilt Marbach a. N.

Vorstehende städt. Pachtordnung wurde vom Gemeinderat am 29. Oktober 1965 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung - auch für bestehende Pachtverhältnisse - in Kraft. Die Pachtordnung wurde in den „Steinheimer Nachrichten“ vom 11. November 1965 Nr. 45 veröffentlicht.

PACHTGEBÜHREN

Die Pachtgebühren betragen:

2,05 Euro für Äcker
1,53 Euro für Wiesen
2,56 Euro für Gärten.

Die Zahlung der Pachtgebühr wird am Martinitag (11. November) fällig.

Die Änderungen der Pachtgebühren treten zum 01. Januar 2002 in Kraft.