

# Pachtvertrag

zwischen der

**Gemeinde Mahlstetten - als Verpächterin,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Helmut Götz,  
Marienplatz 1, 78601 Mahlstetten**

und

....., 78601 Mahlstetten - als Pächter

über eine Teilfläche von Parzelle 3551 mit der Platz-Nr. ... gemäß Anlage. Die Teilfläche ist auf dem beigefügten Lageplan markiert. Die Grundfläche je Einzelschuppen ist auf max. 145 m<sup>2</sup> beschränkt.

## **Vorbemerkung:**

Die Pachtfläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ für Geräteschuppen. Dieser sieht folgendes vor:

### Zugelassen sind:

- land- und forstwirtschaftliche Geräte- und Lagerschuppen sowie der Futterbergung dienende Schuppen.
- Die Lagerung von Brennholz innerhalb der Schuppen sowie an den Außenwänden der Schuppen ist zulässig.

### Nicht zugelassen sind:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Daueraufenthalt von Personen und Tieren dienen können.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keinerlei Feuerstellen oder Nebenanlagen zulässig.
- Mit Ausnahme von Traktoren ist das Unterstellen von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor, z. B. Oldtimern sowie von Wohnwagen, Wohnmobilen und Booten oder sonstigen Freizeitfahrzeugen und anderen Fahrzeugen, Maschinen oder Geräten, die nicht dem Gebietszweck dienen, nicht zulässig.

### Anlagen, die Bestandteil des Vertrages sind:

- Bebauungsplan vom 02.08.2017 zur Beachtung der darin dargestellten Flächen:
  - „grau“ die Verkehrsflächen, die freizuhalten sind.
  - „beige-gelb“ die an die Schuppenflächen angrenzenden Nutz- und Pflegeflächen.
- Verkehrsflächen-Plan vom 24.04.2018 mit nachstehenden Eintragungen:
  - „blau“ die Verkehrsflächen, die in Schotterrasen angelegt sind.
  - Nummerierung der Schuppenflächen.

## **1. Verpachtung und Unterhaltung**

- a) Die Verpachtung erfolgt zur Erstellung eines Schuppens für **land- und forstwirtschaftlich Tätige, die ihren Wohnsitz in Mahlstetten haben**. Die Erstellung bedarf - außer der vorgeschriebenen gesetzlichen Genehmigungen - auch der Genehmigung durch die Gemeinde. Änderungen des Verwendungszwecks, eine Unterverpachtung oder ein Verkauf werden grundsätzlich ausgeschlossen und sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

- b) Die Gemeinde stellt die im Gebiet liegenden Erschließungsflächen als Zufahrtsmöglichkeiten bzw. Bewegungsfläche her. Die Zufahrten von diesen Erschließungsflächen zum Schuppen sowie die Schuppenvorplätze sind vom Pächter herzustellen und zu unterhalten.
- c) Ein Anspruch auf Unterhaltung oder Herstellung eines Zufahrtsweges von der bebauten Ortslage in den Außenbereich über den aktuellen Zustand des bestehenden Weges hinaus besteht nicht.
- d) Die Gemeinde führt weder am Zufahrtsweg noch im Plangebiet selbst Winterdienst durch. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Pächter.
- e) Das Pachtgrundstück und der Schuppen sind stets in ordentlichem Zustand zu halten. Anpflanzungen und jede Art von Bauarbeiten auf dem Grundstück, sei es an der Zufahrt oder am Schuppen bedürfen, soweit es sich nicht um reine Unterhaltungsarbeiten oder um die Erfüllung der Vorschriften des Bebauungsplans handelt, der Zustimmung der Gemeinde. Ggf. ist den Anordnungen der Gemeinde Folge zu leisten.

## 2. Gewährleistung, Verpflichtung, Genehmigungserfordernis

- a) Der Verpächter leistet keinerlei Garantie für bestimmte Eigenschaften des Grundstücks; er schließt jede Mängelhaftung während der Pachtdauer aus. Der Pächter kann sich auf die Unkenntnis irgendwelcher Grunddienstbarkeiten oder ähnlicher Lasten, die auf dem Pachtgrundstück ruhen, sowie zu beachtende naturschutzrechtliche oder sonstige Auflagen in keiner Weise berufen. Ersatzansprüche gegen die Gemeinde sind diesbezüglich insgesamt ausgeschlossen.
- b) Der Pächter verpflichtet sich zur Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ und zur Einholung sämtlicher erforderlicher Zustimmungen und Genehmigungen auf eigene Kosten.
- c) Die so genannte „innere Erschließung“ des Schuppengebiets bzw. die Bewegungsflächen zur Anfahrt an die Schuppen innerhalb des Gebiets werden von der Gemeinde in Bauabschnitten als Schotterrasen bzw. gemäß Bebauungsplan erstellt.

## 3. Pachtdauer, Pachtzins, Erschließungskosten und sonstige Kostenregelung

- a) Das Pachtverhältnis dauert **40 Jahre**; es beginnt am ..... und endet am ....., ohne dass es einer besonderen schriftlichen Mitteilung bedarf.
- b) Der Pachtzins beträgt einmalig für die Dauer von 40 Jahren insgesamt **4.350,00 Euro** (0,75 €/m<sup>2</sup> und Jahr, bezogen auf die maximal zulässige Grundfläche eines Schuppens) und ist sofort zu zahlen.
- c) Beim Ableben des Pächters setzen seine Erben die Pacht fort, wobei die Vorgaben aus diesem Vertrag weiterhin gelten. Nach Ablauf des Pachtvertrages kann die Pacht bei Vorliegen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen neuen Pachtvertrag zwischen den Vertragsschließenden verlängert werden. Die Gemeinde sagt diese Pachtverlängerung unter dieser Bedingung, außer bei Eigenbedarf der Gemeinde, zu. Es gelten die dann aktuellen Pachtpreise.
- d) Sämtliche Vermessungsleistungen sind vom Pächter selbst zu beauftragen und die Kosten hierfür selbst zu tragen.
- e) Für die so genannte „innere Erschließung“ des Schuppengebiets bzw. für die Erschließungs- und Bewegungsflächen mit einer durchschnittlichen Breite von 6 m in Ausführung als Schotterrasen zur Anfahrt an die Schuppen innerhalb des Gebiets erhebt die Gemeinde eine einmalige Kostenpauschale in Höhe von ~~3.500,00 EUR~~ (*Betrag noch unverbindlich, da von tatsächlichen Baukosten abhängig*).

- f) Der einmalig zu zahlende Gesamtbetrag beträgt demnach, bestehend aus Pachtzins gemäß b) und Erschließungspauschale gemäß e)

**insgesamt**

**7850,- EUR.**

*(Betrag ist nur Orientierungsgröße und wird nach dem Wegebau endgültig vom Gemeinderat festgelegt.)*

Er ist am ..... insgesamt auf eines der Konten der Gemeinde bei der Kreissparkasse Tuttlingen, IBAN: DE 72 6435 0070 0000 8004 37, BIC: SOLADES1TUT oder bei der Raiffeisenbank Donau-Heuberg eG, IBAN: DE 69 6436 1359 0086 2840 02, BIC: GENODESS1RDH dem Verpächter kostenfrei zu überweisen und im Falle des Zahlungsverzugs vom Tage der Fälligkeit an in Höhe von 3 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

#### 4. Kündigung

- a) Der Pachtvertrag kann von den Vertragsschließenden mit 3-monatiger Frist auf 31. Mai jedes Jahres schriftlich gekündigt werden. Vor Ablauf der Pachtdauer ist diese Kündigung durch die Gemeinde nur bei wichtigem Grund zulässig. Die Gemeinde kann fristlos kündigen, wenn gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstoßen wird.
- b) Im Falle der ordentlichen Kündigung der Gemeinde während der Pachtdauer aus wichtigem Grund muss die Gemeinde den Schuppen und die Zufahrt zum amtlichen Schätzpreis, der an den Pächter auszuführen ist, übernehmen. Eigenbedarf der Gemeinde stellt einen wichtigen Grund im Sinne dieses Absatzes dar. Ggf. ist ein entsprechender Zeitanteil des Pachtzinses an den Pächter zurückzuzahlen. In allen anderen Fällen der Kündigung oder bei Ablauf des Vertrages, kann die Gemeinde das Pachtgrundstück im jeweiligen Zustand mit dem Schuppen zum Schätzpreis übernehmen oder sie kann vom Pächter die Entfernung des Schuppens auf dessen Kosten und Übergabe des Grundstücks in einem ordentlichen Zustand ggf. im ursprünglichen Zustand verlangen. Eine Teilrückzahlung des Pachtzinses ist dann ausgeschlossen.
- c) Pächter und Verpächter vereinbaren ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gemeinde für den Fall, dass der Schuppen zweckentfremdet (d. h. nicht für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Produkte sowie den Vorgaben dieses Vertrags und den Vorschriften des Bebauungsplans) genutzt wird.
- d) Nimmt die Gemeinde ihr Kündigungsrecht wahr, hat der Pächter den Schuppen innerhalb von 6 Monaten ab der außerordentlichen Kündigung wegen vertragswidriger Benutzung zu entfernen. Die Gemeinde ist zur Ersatzvornahme berechtigt. Bei Verschulden des Pächters sind eine Teilrückzahlung des Pachtzinses sowie jegliche sonstige Kostenersatzes ausgeschlossen.
- e) Der Pachtvertrag wird von Anfang an ungültig und gilt als nicht zustande gekommen, sofern nicht sämtliche notwendigen Genehmigungen zur Errichtung eines Schuppens vorgelegt werden können. Der Pächter verzichtet gegenüber der Gemeinde auf jegliche Ersatzansprüche.

#### 5. Nutzung und Gestaltung

- a) Der Pächter verpflichtet sich, nur land- und forstwirtschaftliche Produkte und Geräte unterzustellen.
- b) Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen innerhalb und außerhalb der Schuppen ist untersagt.
- c) Entlang der Außenwände ist die Lagerung von Brennholzstapel ebenfalls zulässig. Die Lagerung von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen im Außenbereich sowie von Grünschnitt etc. ist unzulässig.
- d) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- e) Nicht bebaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

- f) Die Erschließungsflächen sind als wassergebundene Schotterflächen herzustellen.
- g) Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch während der Bauarbeiten.
- h) Die an den Schuppen angrenzenden Nutz- und Pflegeflächen im Umkreis von 5 m sind vom Pächter zu pflegen und in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten.
- i) Mit dem Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde dem Lageplan nach Erteilung der Baugenehmigung abschließend zugestimmt hat.

## 6. Rückbauverpflichtung

Jeder Erwerber bzw. der Pächter und dessen Rechtsnachfolger eines landwirtschaftlichen Schuppens verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsbehörde und der Gemeinde zur Unterzeichnung einer Baulast mit dem Inhalt, den Schuppen, evtl. Bodenplatten und Fundamente einschl. sämtlicher Baumaterialien und Lagerungen dann auf eigene Kosten und ohne Schadensersatzansprüche geltend zu machen, nach Aufforderung durch die Gemeinde umgehend zu beseitigen, wenn das Pachtverhältnis endet und nicht verlängert wird.

Dies gilt auch dann, wenn eine außerordentliche Kündigung wegen Missbrauchs erfolgt, insbesondere wenn der Schuppen zur Unterbringung von anderen als land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen zweckentfremdet wird oder an eine nichtberechtigte Person vermietet oder veräußert werden soll.

## 7. Rechtsnachfolge

Der Pächter erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, diesen Vertrag zu beachten. Er bestätigt ausdrücklich die Kenntnis, dass der Vertrag sowie die Baulast nach Nr. 6 auch gegenüber den bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger/n wirksam sind.

## 8. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein bzw. werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben. Im Übrigen gelten für diesen Vertrag die allgemeinen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Mahlstetten, den .....

Der Pächter:

Für die Verpächterin:

.....

Helmut Götz  
Bürgermeister