

Allgemeine Pachtbedingungen
für die domänen- und forstfiskalischen Einzelgrundstücke
des Landes Hessen 1987
(APB. E. 1987)

§ 1

Pachtgegenstand, Pachtzeit, Pachtjahr

1. Verpachtet sind die im besonderen Pachtvertrag bezeichneten Grundstücke. Die Verpachtung erfolgt zur landwirtschaftlichen Nutzung, soweit im Pachtvertrag nichts anderes bestimmt ist. Das Jagd- und ggf. Fischereirecht sind nicht Gegenstand des Pachtvertrages.
2. Die Pachtzeit wird im Pachtvertrag angegeben. Eine Verlängerung der Pachtzeit bedarf der Schriftform. § 594 BGB findet hinsichtlich der Pachtverlängerung keine Anwendung.
3. Das Pachtjahr läuft vom 01. Oktober bis zum 30. September. Der übernehmende Pächter kann jedoch beim Beginn seiner Pachtzeit die Herausgabe der Grundstücke, die vom Pachtvorgänger mit Hackfrüchten bestellt sind, nicht vor dem 01. November verlangen.

Im Pachtvertrag kann das Pachtjahr anders vereinbart werden.

§ 2

Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen des Pächters

1. Der Pächter übernimmt die Grundstücke in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit der Übergabe befinden, ohne Gewähr des Verpächters für Beschaffenheit, Zustand, Größe und Ertragsfähigkeit.
2. Der Pächter hat alle dinglichen Rechte, insbesondere Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sowie die vertraglichen Rechte Dritter an den Grundstücken zu dulden, die bei Vertragsabschluss bestehen, auch wenn sie ihm nicht ausdrücklich benannt wurden. Das Gleiche gilt für Rechte Dritter, die erst in Zukunft zugunsten der Anlage von Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser usw.) oder für andere, den vertragsmäßigen Gebrauch der Grundstücke nicht wesentlich beschränkende Zwecke begründet werden.
3. Der Ersatz von Wild- und Jagdschäden wird nicht gewährt.

§ 3

Übergabe der Auseinandersetzung mit dem Pachtvorgänger

1. Der Besitz der Grundstücke geht mit Beginn des Pachtvertrages auf den Pächter über. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle und die Anfertigung einer besonderen Beschreibung der Pachtsache (§ 585 b BGB) nur verlangen, wenn er das innerhalb einer Woche nach Aushändigung der für ihn bestimmten Ausfertigung des Pachtvertrages beantragt.
2. Der Verpächter tritt dem Pächter seine gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche gegen den abgebenden Pächter auf Ersatz von Schäden und ordnungsmäßige Herrichtung des Pachtlandes ab. Der Pächter hat den Verpächter von allen Ansprüchen des abgebenden Pächters aus dessen Pachtverhältnis freizustellen.

§ 4

Pachtzins

1. Betrag und Fälligkeit des jährlichen Pachtzinses regeln sich nach dem besonderen Pachtvertrag. Die Aufrechnung mit Gegenforderungen oder ein Zurückbehaltungsrecht am Pachtzins werden ausgeschlossen.
2. Bei Zahlungsverzug hat der Pächter Zinsen in Höhe von 8 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 Abs. 1 Satz 1 BGB) zu zahlen (§ 288 Abs. 2 BGB). Unberührt bleibt der Anspruch des Verpächters auf Ersatz des sonstigen nachweisbaren Verzugs- oder Nichterfüllungsschadens nach § 286 BGB.
3. Der Pächter hat alle Zahlungen aus dem Pachtverhältnis auf seine Kosten und Gefahr an die vom Verpächter genannte Stelle zu leisten.

§ 5

Erlass, Ermäßigung oder Erhöhung des Pachtzinses in besonderen Fällen

1. Hat der Pächter durch höhere Gewalt, insbesondere durch Wasser- oder Witterungsschäden – ausgenommen Hagelschäden – mindestens ein Jahr aus dem Pachtland keinen Ertrag erzielt und weist er dies glaubhaft nach, gewährt ihm der Verpächter auf schriftlichen Antrag einen Pachtzinsnachlass bis zu 50 v. H. des Jahrespachtzinses. Im Übrigen trägt der Pächter alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren und Risiken.
2. Die Entschädigung von Versorgungsunternehmen für Flur- und Aufwuchsschäden und vorübergehende Wirtschafterschwernisse beim Verlegen von Versorgungsleitungen steht unmittelbar dem Pächter zu. Bei Schäden, die zu einer dauernden wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch den Pächter führen, wird der Pachtzins im Rahmen der dafür vom Versorgungsunternehmen an den Verpächter geleisteten Entschädigung ermäßigt.
3. Errichtet der Verpächter während der Pachtzeit Anlagen oder sonstige Einrichtungen, die für die Bewirtschaftung nützlich sind oder lässt er solche Anlagen durch Wasser- und Bodenverbände oder andere Dritte errichten, so hat der Pächter das zu dulden. Der Verpächter kann entsprechend dem Vorteil für den Pächter eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses verlangen.
4. Ergibt sich im Laufe der Pachtzeit eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne des § 593 (1) BGB, so sind die Vertragspartner zunächst verpflichtet, eine gütliche Einigung anzustreben.

§ 6

Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

1. Die Pachtgrundstücke sind in der übernommenen Kulturart nach neuzeitlichen Grundsätzen unter Beachtung etwaiger Nutzungsaufgaben aus dem Pachtvertrag pfleglich zu bewirtschaften. Eine Änderung der Kulturart, sofern sie für die Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus Auswirkungen hat sowie Neuanlagen jeglicher Art, insbesondere Errichtung, Veränderung oder Erweiterung von Aufbauten, die Anlage von Dränagen und Wasserleitungen, der Bau von Brunnen sowie das Aufstellen von Reklameschildern, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

Derartige Zustimmungen sind jederzeit widerruflich und schließen in keinem Falle die zu dem Vorhaben des Pächters etwa erforderlichen Genehmigungen Dritter, insbesondere von Behörden, ein.

Die Neuanlagen sind bei Widerruf, spätestens jedoch zum Pachtlauf auf Verlangen des Verpächters durch den Pächter auf seine Kosten zu entfernen, andernfalls kann der Verpächter auf Kosten des Pächters die Neuanlagen entfernen lassen oder die Anlagen ohne Entschädigung des Pächters für sich verwerten.

Das Gleiche gilt für Neuanlagen, die ohne Zustimmung des Verpächters errichtet worden sind.

2. Der Pächter hat die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und etwaigen Auflagen gewissenhaft nachzukommen. Er ist verpflichtet, sich auf Verlangen des Verpächters an Programmen zur Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege z. B. in der Form zu beteiligen, dass er – gegen Entschädigung für Wirtschafterschwernisse und Ertragsminderung – bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen bei der Acker- und Grünlandnutzung – entsprechend der Zielsetzung des Programmes – durchführt. Näheres wird ggf. in einer Zusatzvereinbarung geregelt, wobei die Belange des Pächters angemessen Berücksichtigung finden.
3. Bei einer Pachtung von insgesamt mehr als 2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten im 3. und 9. Pachtjahr die Pachtflächen durch ein anerkanntes Institut auf den Kalkzustand und die Gehalte von Phosphorsäure, Kalium und Magnesium der Böden untersuchen zu lassen und auf Verlangen des Verpächters diesem die Untersuchungsergebnisse mitzuteilen. Zusätzlich kann der Verpächter eine Untersuchung auf Schadstoffbelastung der Böden verlangen, wenn gegen den Pächter ein begründeter Verdacht besteht, eine Schadstoffbelastung hervorgerufen zu haben.
4. Die auf den Pachtgrundstücken befindlichen Bäume, Hecken und Sträucher aller Art hat der Pächter zu pflegen und zu erhalten, wobei die landeskulturellen Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten sind. Nicht erhaltenswerter Bewuchs darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters entfernt werden, wobei in der Regel ein Ausgleich durch Ersatzpflanzungen vorzusehen ist. Unberechtigt entfernter Bewuchs ist vom Pächter nach dem vom Verpächter zu ermittelnden Wert zu vergüten oder auf Verlangen des Verpächters in angemessener Frist durch Neupflanzung zu ersetzen. Zusätzliche Anpflanzungen, die ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedürfen, sind auf Verlangen des Verpächters bis zum Pachtende vom Pächter wieder zu entfernen. Eine Vergütung für vom Pächter vorgenommene Anpflanzung wird nur gewährt, wenn sie vom Verpächter schriftlich zugesichert wurde.

§ 7

Unterhaltung von Gräben, Wegen und anderen Anlagen

1. Zum Pachtland gehörende Gräben, Wege, Brücken, Überfahrten, Durchlässe, Drainageanlagen, Einfriedigungen, Grenzmaie und ähnliche Einrichtungen sind vom Pächter in ordentlichen Stand zu setzen und in diesem zu erhalten. Die Unterhaltungspflicht für mit Dritten gemeinsam genutzte Anlagen richtet sich nach dem Pachtvertrag. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Ufer von Gewässern einschließlich Gräben sowie die Dränausläufe nicht durch Weidevieh oder auf andere Weise beschädigt werden. Aufgetretene Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.
2. Pächter von an Straßen liegenden Grundstücken sind verpflichtet, für die Verkehrssicherheit zu sorgen insbesondere die Straße bzw. den Bürgersteig den Vorschriften entsprechend zu reinigen und bei Glatteis zu streuen. Die für die Übernahme dieser Arbeiten durch die Gemeinde oder andere Dritte anfallenden Gebühren sind von dem Pächter zu tragen. Er hat den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die gegen den Verpächter aus der Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtung hergeleitet werden können.

§ 8

Unterlassene Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen

Führt der Pächter Maßnahmen, die zur Pflege und Unterhaltung des Pachtlandes und seiner Anlagen notwendig sind (§§ 6 und 7) trotz Mahnung nicht aus, so kann sie der Verpächter – unbeschadet seiner sonstigen Rechte – auf Kosten des Pächters selbst durchführen lassen und von dem Pächter einen angemessenen Kostenvorschuss dafür fordern.

§ 9

Unterverpachtung, Erhaltung des Besitzstandes

1. Der Pächter darf die Pachtgrundstücke nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen.
2. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Grundstücke in ihren Grenzen nicht beeinträchtigt, von Unbefugten nicht benutzt und durch Anlagen auf Nachbargrundstücken nicht geschädigt werden, ggf. hat er den Verpächter unverzüglich von derartigen Störungen oder Schäden zu unterrichten.

§ 10

Grundstückslasten und Abgaben

Der Verpächter trägt die für das Grundstück zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstigen öffentlichen Lasten, soweit im Pachtvertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind vom Pächter zu tragen.

§ 11

Haftung

1. Der Verpächter übernimmt keinerlei Haftung für Schäden jeder Art, die dem Pächter oder anderen Personen auf dem Pachtgrundstück entstehen. Vielmehr haftet in vollem Umfang der Pächter, dem ein Regressanspruch gegen den Verpächter nicht zusteht.
2. Dem Verpächter gegenüber haftet der Pächter für alle Schäden, die durch ihn, seine Angestellten oder sonstige Benutzer und Besucher an dem Grundstück und seinen Einrichtungen verursacht werden.

§ 12

Rückgabe der Grundstücke

1. Der Pächter hat die Grundstücke zum Ende des Pachtverhältnisses in einem Zustand zurückzugeben, der sich aus einer während der Pachtzeit bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Er kann Ersatz für Verwendungen auf sie nur verlangen, wenn ein Ersatz vorher schriftlich zugesagt wurde.

2. Dem Pächter steht gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht oder ein Pfandrecht an allen oder einzelnen Pachtgegenständen nicht zu.
3. Mit den Pachtgrundstücken verbundene Nutzungs- und Lieferrechte verbleiben dem Verpächter bzw. gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf diesen über, soweit gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen.

§ 13

Vorzeitige Kündigung

1. Werden Pachtgrundstücke für Zwecke benötigt, für die ihre Enteignung zulässig wäre, so kann der Verpächter jederzeit die Herausgabe aus der Pacht verlangen bzw. den Pachtvertrag vorzeitig und fristlos kündigen.
2. Benötigt der Verpächter Pachtgrundstücke für eigene Bedürfnisse, die nicht bereits unter Abs. 1 fallen oder will er die Grundstücke veräußern oder anderweitig über sie verfügen (z. B. auch für Naturschutzzwecke), so kann er den Pachtvertrag jeweils zum Ende des laufenden Pachtjahres mit einer Frist von drei Monaten vorzeitig kündigen.
3. Wird ein Pachtvertrag nach Abs. 1 oder 2 nur für Teile des Pachtlandes gekündigt, so ermäßigt sich der Pachtzins für die Restgrundstücke entsprechend dem Flächenverhältnis; sind beide Teilgrundstücke jeweils größer als 1 Hektar, so werden entweder die Ertragsmesszahlen oder die Ertragswerte für die Errechnung des Pachtzinses zugrunde gelegt. Der Pächter kann das Pachtverhältnis gleichzeitig auch für die Restgrundstücke kündigen, wenn ihm eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann.

§ 14

Vorzeitige Kündigung aus Gründen in der Person des Pächters

1. Der Verpächter kann den Pachtvertrag – unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche – nach Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Pächter
 - a) die Pachtgrundstücke nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet,
 - b) mit der Zahlung des Pachtzinses ganz oder teilweise länger als drei Monate im Verzug ist
 - c) seine vertraglichen Verpflichtungen aus den §§ 6, 7, 9 oder 10 erheblich verletzt, insbesondere gerügte Mängel nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist beseitigt.
2. In den Fällen des Abs. 1 haftet der Pächter dem Verpächter für einen durch die vorzeitige Kündigung etwa verursachten Pachtausfall sowie für die Kosten der weiteren Verpachtung.
3. Beim Tode des Pächters können sowohl der Verpächter als auch die Erben des verstorbenen Pächters spätestens 6 Monate nach dem Erbfall das Pachtverhältnis mit vierteljähriger Frist zum Ende eines Pachtjahres kündigen.
4. Wird der Pächter berufsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung, so kann er das Pachtverhältnis zum Ende eines Pachtjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist kündigen, sofern der Verpächter einer vom Pächter beantragten Pachtübertragung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Weiterbewirtschaftung der Pachtgegenstände gewährleistet, widerspricht.

§ 15

Vertretung des Verpächters, Aufsicht

1. Die Vertretung des Verpächters gegenüber dem Pächter obliegt der vertragsschließenden Dienststelle.
2. Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit befugt, die Grundstücke zu betreten. Der Pächter hat ihnen alle erforderlichen Auskünfte zu geben.
3. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Pachtvertrag ist der Sitz des Landesbetriebes HESSEN-FORST, soweit nicht der ausschließlich dingliche Gerichtsstand begründet ist.

§ 16

Pachtvertrag

1. Über die Pachtgegenstände wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. In ihm können vorstehende Bedingungen im Einzelfall ergänzt und die Anwendung einzelner Bestimmungen ausgeschlossen werden.
2. Alle zusätzlichen oder abweichenden Vereinbarungen und Erklärungen, insbesondere auch Kündigungen, bedürfen der Schriftform.
3. Etwaige Kosten des Pachtvertrages trägt der Pächter.

Besondere Pachtbedingungen

Ergänzung / Abänderung der Allgemeinen Pachtbedingungen (§ 5 Pachtvertrag)

1. Sofern der Pächter als "Altpächter" im Sinne der Milch-Garantiemengen-Verordnung ein Nutzungsrecht an Milchreferenzmengen hat, obliegt es ihm, diese durch eigene Nutzung oder Verpachtung zu erhalten oder sie dem Verpächter bereits vor Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben. Für Referenzmengen, die wegen Nichtnutzung vom Hauptzollamt eingezogen werden oder anderweitig verloren gehen, ist dem Verpächter Schadensersatz zu leisten.

Die Aufgabe der Milcherzeugung bedarf der Zustimmung des Verpächters. Sie wird erteilt, sobald die zu diesem Zeitpunkt auf die Pachtfläche entfallende Referenzmenge festgestellt und – im Falle ihrer befristeten Verpachtung durch den Pächter – ihre Rückgabe spätestens zum Zeitpunkt der Rückgabe der Flächen zugesichert ist.

2. § 593 a BGB findet keine Anwendung.
3. Die Aufbringung von Klärschlamm bedarf der vorherigen Zustimmung des Verpächters und ist nur im Rahmen eines vorab gesondert abzuschließenden Nachtragsvertrages zum Pachtvertrag mit dem Verpächter und eines Klärschlamm-Aufbringungsvertrages mit dem Klärschlammabgeber zulässig. Das zu verwendende Vertragsmuster ist beim Forstamt erhältlich.
4. In den Fällen einer vorzeitigen Kündigung nach § 13 APB.E. wird eine Entschädigung ausschließlich im Rahmen von § 596 a BGB gewährt.
5. Die Bewirtschaftung erfolgt nach den Grundsätzen des Integrierten Pflanzenbaues, die - sofern nicht bekannt - beim Forstamt eingesehen werden können.
6. Jeder Wechsel der Nutzungsart (**Acker, Wiese, Weide, Garten, Obstgrundstück, Sonderkultur**) - ausgenommen der Wechsel von Wiese zu Weide und umgekehrt - bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.