

# Pachtordnung der Stadt Lützen

Satzungsform	Aktenzeichen	Beschluss	Anzeige	Ausfertigung	Amtsblatt	Inkrafttreten
Neufassung	102023 – 60-06	25.04.,2023		26.04.2023	09.06.2023	10.06.2023

Als Bedingung für die Verpachtung von städtischen Grundstücken durch die Stadt Lützen (Verpächterin) beschließt der Stadtrat der Stadt Lützen in seiner Sitzung am 25.04.2023 mit Beschluss-Nr. 230/2022 folgende Pachtordnung:

## § 1

### Geltungsbereich

Diese Pachtordnung gilt im gesamten Verwaltungsgebiet der Stadt Lützen für alle Vertragsverhältnisse zur entgeltlichen Überlassung von kommunalen Grundstücken.

## § 2

### Nutzungsbedingungen zum Pachtgegenstand

- (1) Der Pachtgegenstand darf nur zu dem im Pachtvertrag festgelegten Zweck genutzt werden (Nutzungsart).
- (2) 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 nicht geleistet.
- (3) Die Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Verpächters abhängig. Eine Nutzungsänderung besteht auch in der Stilllegung von Flächen für die Dauer von mehr als einem Jahr.
- (4) Die Nutzung erstreckt sich nicht auf die Gewährung von Bodenbestandteilen wie Erde, Sand, Kies und ähnliche Materialien. Der Pächter ist nicht berechtigt, diese zu gewinnen oder zu entfernen.
- (5) Sollten zur vertragsgemäßen Nutzung behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Pächter diese auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen.
- (6) Eine Haltung von Tieren zu viehwirtschaftlichen Zwecken ist auf Antrag gestattet und bedarf einer vorherigen Zustimmung des Verpächters.
- (7) Der Pächter ist verpflichtet, die eventuell auf dem Grundstück lastenden Grunddienstbarkeiten oder bestehende persönliche Dienstbarkeiten zu dulden und

deren Inhalt zu beachten. Dies gilt auch für im Grundbuch nicht eingetragene Rechte.

## § 3

### Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes

- (1) Der Pächter hat das Grundstück in der vereinbarten und übernommenen Kulturart ordnungsgemäß und im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft zu bewirtschaften.
- (2) Der Pächter hat die Erfordernisse des nachhaltigen Umweltschutzes, insbesondere in und an ausgewiesenen Schutzgebieten, zu berücksichtigen. Der Boden darf nicht verunreinigt oder nachteilig verändert werden. Die Pachtfläche dient nicht zur Lagerung von Müll oder sonstigen, gefährdenden Stoffen.
- (3) Das Aufbringen von Klärschlamm ist nicht gestattet.
- (4) Die Straßenreinigungs- und Winterdienstpflicht gemäß der Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung der Stadt Lützen vom 25.11.2013 (StrRS Stadt Lützen) geht für den Zeitraum der Verpachtung auf den Pächter über.
- (5) Dem Pächter ist es untersagt, Veränderungen am Grundstück vorzunehmen. Wenn eine zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendige Veränderung auszuführen ist, so hat der Pächter vorher die Genehmigung des Verpächters einzuholen.
- (6) Der Pächter darf nicht ohne die Erlaubnis des Verpächters Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstückes vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluss sind.

#### § 4

##### Pflege des Pachtgegenstandes

- (1) Der laufende Unterhalt und die gewöhnliche Ausbesserung zur Aufrechterhaltung der Funktion von Wegen, Gräben, Wasserläufen und Einfriedungen obliegen dem Pächter. Auch vorhandene Feldwege sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten; dies schließt auch die Säuberung, Instandhaltung, Ausbesserung und Reparatur ein.
- (2) Die Grenzsteine, Feldmarken oder Vermessungspunkte sind zu bewahren. Sie dürfen nicht versetzt oder entfernt werden. Werden Grenzzeichen beschädigt oder zerstört, hat der Pächter unverzüglich für die Wiederherstellung bzw. Erneuerung zu sorgen.
- (3) Die zu Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen Gehölze (Büsche, Sträucher, Bäume) aller Art hat der Pächter zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen hat der Pächter vorab die Zustimmung des Verpächters einzuholen. Das Neupflanzen von Gehölzen ist im allgemeinen Sache des Verpächters.
- (4) Pflanzt der Pächter selbst Gehölze auf das Grundstück, so gehen diese unmittelbar mit dem Einpflanzen in das Eigentum (als Grundstücksbestandteil) des Verpächters über. Dieser kann jedoch die Entfernung der Gehölze auf Kosten des Pächters verlangen. Ersatzleistungen bei ersetzenden Pflanzungen können nicht gewährt werden.
- (5) Der Pächter ist verpflichtet, alle natur-, umwelt- und artenschutzrechtlichen Vorschriften der Stadt Lützen, des Landes Sachsen-Anhalt und des Bundes einzuhalten und sich darüber selbst zu informieren. Bei Verstößen kann sich nicht auf Unkenntnis berufen werden.
- (6) Die Verkehrssicherungspflicht bezüglich des Pachtgegenstandes, sowie der aufstehenden Kulturpflanzen, Gehölze oder sonstiger Grundstücksbestandteile, obliegt für die Dauer des Pachtverhältnisses dem Pächter. Dies gilt auch für die Pflicht zum fachmännischen Rückschnitt von Bäumen, Sträuchern und Hecken, wenn Äste oder Zweige auf ein Nachbargrundstück hinüberwachsen.
- (7) Sollte die Fällung von Bäumen und Gehölzen erforderlich sein, hat der Pächter vorab die Einwilligung des Verpächters und soweit erforderlich, die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde Burgenlandkreis einzuholen. Feldrandpflege darf der Pächter nur in

Abstimmung mit dem Verpächter und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Der Schutzzeitraum zwischen dem 1. März und 30. September gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten.

#### § 5

##### Verbesserungen am Pachtgegenstand

- (1) Der Pächter kann Einrichtungen und Verbesserungen durchführen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig sind. Voraussetzung ist eine vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters zu der vom Pächter beabsichtigten Maßnahme. Der Pächter hat die Kosten zu tragen.
- (2) Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden. Der Pächter ist berechtigt, an staatlichen Extensivierungsprogrammen sowie Flächenstilllegungen auch mehrjährig teilzunehmen und ökologischen Landbau zu betreiben.
- (3) Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen nicht ihren Ackerlandstatus verlieren. Unter die beabsichtigte Nutzung fällt auch der ökologische Landbau.

#### § 6

##### Pachtzins

- (1) Der Pachtzins ist der Geldbetrag, der das Entgelt für die Bereitstellung des Grund und Bodens in pauschaler Höhe enthält.
- (2) Die Berechnung beginnt vom 1. des Monats in dem die Nutzung der Fläche beginnt.
- (3) Für die Nutzung kommunaler Grundstücke werden die entsprechenden Entgelte in der **Anlage 1** zu dieser Pachtordnung festgelegt.
- (4) Von den in der Anlage 1 zur Pachtordnung festgelegten Entgelte kann in begründeten Einzelfällen durch separaten Stadtratsbeschluss abgewichen werden.

#### § 7

##### Wertanpassung

- (1) Beide Vertragsparteien können gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Pacht verlangen.
- (2) Die Anpassung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses bzw.

nach dem Wirksamwerden der letzten Anpassung verlangt werden.

- (3) Die Wertanpassung soll ausgehend von der vertraglich vereinbarten Pacht in dem Verhältnis erfolgen, wie sich das ortsübliche Pachtpreisniveau in der Region unter Berücksichtigung vergleichbarer Pachthöhen seit Beginn des Pachtverhältnisses bzw. des Wirksamwerdens der letzten Änderung geändert hat.
- (4) Der angepasste Pachtzins wird von Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt.
- (5) Einigen sich die Parteien nicht auf die Anpassung des Pachtzinses, erfolgt auf Verlangen einer Vertragspartei die Festlegung des geänderten Pachtzinses durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der insbesondere das in der Gegend übliche Pachtzinsniveau der letzten zwei Jahre für Flächen vergleichbarer Art und Qualität berücksichtigen soll. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.
- (6) Eine schriftliche Erklärung der Anpassung des Pachtzinses wirkt für das Pachtjahr, in welchem sie dem Vertragspartner zugegangen ist. Insoweit hat die Erhöhung Rückwirkung auf den Pachtjahresbeginn. Die Erklärung ist ausreichend und nachvollziehbar zu erläutern.

### **§ 8 Fälligkeit**

- (1) Das Pachtjahr wird im Pachtvertrag geregelt. Der Pachtzins ist zu den im Vertrag angegebenen Fälligkeiten an die Stadt Lützen zu entrichten.
- (2) Erfolgt die Zahlung des Pachtzinses nicht innerhalb der im Vertrag bestimmten Frist, so hat der Pächter einen Verspätungszuschlag in Höhe von 1 Prozent je angefangenen Monat der Säumnis zum vereinbarten Pachtpreis zu entrichten.
- (3) Eine Aufrechnung von Ansprüchen des Pächters gegen den Verpächter ist ohne dessen Zustimmung ausgeschlossen. Die Aufrechnung ist nur bei unbestrittenen, anerkannten Forderungen und gerichtlich festgestellten Forderungen möglich.
- (4) Der Verpächter ist berechtigt, jederzeit und ohne nähere Begründung, eine Sicherheitsleistung in Höhe der zu zahlenden oder rückständigen Pachtsumme zu verlangen. Der Pächter muss die Sicherheit nach entsprechender

Aufforderung des Verpächters unverzüglich und kostenfrei einräumen.

### **§ 9**

#### **Bauliche Anlagen und Einzäunungen**

- (1) Für die Errichtung baulicher Anlagen ist eine gesonderte Zustimmung des Verpächters einzuholen und bedarf, wenn erforderlich, einer baurechtlichen Genehmigung.
- (2) Wird eine Zustimmung erteilt, so ist der Pächter bei Ablauf des Pachtverhältnisses zur Entfernung der Anlagen auf seine Kosten verpflichtet, es sei denn der Verpächter stimmt der Belassung vor Vertragsende ausdrücklich zu.

### **§ 10**

#### **Betretungsrecht und Auskunftspflicht**

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, Beauftragte des Verpächters, auch in Begleitung Dritter, den Zutritt zum Pachtgegenstand unter Abstimmung jederzeit zu ermöglichen und zu gewähren.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich der Zustand der Pachtfläche maßgeblich verändert hat oder dieser verändert werden soll.
- (3) Der Pächter hat jede rechtswidrige Einwirkung auf das Grundstück durch Dritte sofort dem Verpächter anzuzeigen.

### **§ 11**

#### **Unterverpachtung und Tauschgeschäfte**

- (1) Der Pächter darf ohne die schriftliche Zustimmung des Verpächters weder die Nutzung noch die teilweise oder vorübergehende Nutzung des Grundstückes einem Dritten überlassen.
- (2) Eine Unterverpachtung, Untervermietung oder sonstige Weitergabe einer Nutzungserlaubnis, auch wenn diese nur teilweise oder vorübergehend erfolgen soll, ist grundsätzlich nicht gestattet.
- (3) Pflugtausch für landwirtschaftliche Flächen: Dem Pächter wird zum Zwecke der vertragsgemäßen Nutzung Flächenaustausch und Unterverpachtung gestattet. Der Pächter hat dem Anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten. Es besteht die Anzeigepflicht beim Verpächter.
- (4) Bei einem Verstoß ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 Euro mit sofortiger Fälligkeit an den Verpächter zu entrichten.

## **§ 12 Ersatzansprüche und Haftung**

- (1) Für Schäden, die der Pächter durch Witterungseinwirkungen, Naturkatastrophen oder sonstige Ereignisse oder Einflüsse ohne Verschulden des Verpächters entstehen, kann kein Ersatz und keine Pachtzinsreduzierung oder die Auflösung des Pachtverhältnisses verlangt werden.
- (2) Der Ersatz von Wildschäden richtet sich nach den jagdrechtlichen Bestimmungen.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter von allen Ansprüchen aus einer Verletzung der Pflicht freizustellen. Der Pächter haftet für Schäden, die ihm oder seinen Bediensteten aus der Überlassung des Pachtgegenstandes entstehen, es sei denn, es trifft ihn kein Verschulden.
- (4) Der Pächter hat den Verpächter grundsätzlich von Ansprüchen freizustellen, die Dritte wegen des Pachtgegenstandes gegen den Verpächter geltend machen.
- (5) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterung sowie Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren nach einer Frist von 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Beendigung des Pachtverhältnisses bzw. mit der Übergabe des Pachtgegenstandes.

## **§ 13 Beendigung des Pachtverhältnisses**

- (1) Der Pachtvertrag kann ohne Angaben von Gründen mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende des Pachtjahres gekündigt werden.
- (2) Der Verpächter kann den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
  - a. der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses länger als einen Monat rückständig ist,
  - b. der Pächter den Pachtgegenstand trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß, dem Pachtvertrag entsprechend, bewirtschaftet oder
  - c. der Pächter trotz Abmahnung seine vertraglichen Pflichten verletzt, insbesondere der Abstellung gerügter Mängel trotz Fristsetzung nicht nachkommt.
- (3) Der Verpächter kann den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats kündigen, wenn

- a. das Grundstück ganz oder teilweise veräußert werden soll oder
  - b. das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird.
- (4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungs- und vertragsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Bauliche Anlagen, Einzäunungen und sonstige Gegenstände sind zu beseitigen.

## **§ 14 Abgaben und Lasten**

- (1) Der Pächter trägt die auf das Grundstück entfallende gemeindliche Grundsteuer.
- (2) Entstehen während der Pachtzeit andere öffentlich-rechtliche Abgaben, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen auf den Pächter übertragen werden können, so hat er diese ebenfalls zu tragen. Der Verpächter rechnet über die öffentlichen Abgaben und Lasten jährlich ab.

## **§ 15 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten alter Bestimmungen**

- (1) Diese Pachtordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit In-Kraft-Treten dieser Pachtordnung treten alle bisher getroffenen Bestimmungen und Beschlüsse zur Verpachtung von städtischen Grundstücken außer Kraft.

Lützen, den 25.04.2023

\_\_\_\_\_

Uwe Weiß

Bürgermeister

Dienstsiegel

**Anlage 1  
zur Pachtordnung der Stadt Lützen vom 25.04.2023  
über die Erhebung von Mieten und Pachten**

**(Nutzungsentgelt)**

**§ 1  
Gegenstand**

Die Stadt Lützen erhebt für die Nutzung kommunaler Flurstücke oder Teilflächen, Entgelte auf privatrechtlicher Basis gemäß Pachtordnung.

**§ 2  
Pachtzins**

(1) Für die Nutzung kommunaler Grundstücke werden folgende Entgelte festgelegt:

**Ackerland**

gewerbliche Nutzung/Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe*	6,00€/BP/ha/Jahr
private Nutzung/Grabeland	6,00€/BP/ha/Jahr

**Grünland**

gewerbliche Nutzung/Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe*	300€/ha/Jahr
private Nutzung/Futtergewinnung/Weidefläche	300€/ha/Jahr

**Gärten**

Gartenland, das unter das Bundeskleingartengesetz fällt	0,10€/m <sup>2</sup> /Jahr
unbebautes Gartenland	0,15€/m <sup>2</sup> /Jahr
bebautes Gartenland	0,30€/m <sup>2</sup> /Jahr
Vorgärten, Hausgärten	0,20€/m <sup>2</sup> /Jahr

**Stellplätze\***

Garagen	360€/Jahr
Stellplatz Wohnmobil, Anhänger, LKW	300€/Jahr
PKW-Stellplätze	180€/Jahr
Stellplatz mit Carport	240€/Jahr

**sonstige Flächen**

Lagerfläche und sonstige unbebaute Flächen	0,50€/m <sup>2</sup> /Jahr
sonstige bebaute Flächen, private Nutzung	0,80€/m <sup>2</sup> /Jahr
sonstige Flächen zur gewerblichen Nutzung*	2,00€/m <sup>2</sup> /Jahr

\*zzgl. der derzeit gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer

(2) Die Nutzungsentgelte werden in regelmäßigen Abständen den marktüblichen Entgelten durch Beschluss des Stadtrates angepasst.

**§ 3  
Mindestpachtzins**

Bei einer Unterschreitung des jährlichen Pachtzinses von 25 Euro wird ein pauschaler Mindestpachtzins von 25 Euro/Jahr festgelegt.