

D1.2.1 Pachtvertrag 1996 Flörsheim

96.7549.95.04.a-99
041295/tcr

P A C H T V E R T R A G

(Abbau und Aufbereitung von quarzhaltigem Sand)

zwischen

Stadt Flörsheim am Main, vertreten durch den Magistrat,
Rathaus, 65438 Flörsheim am Main,

- nachstehend kurz "Verpächter" genannt -

u n d

Betonwerk Mörfelden GmbH & Co. Kalksandstein & Kies KG,
vertreten durch die Betonwerke Mörfelden GmbH, diese ver-
treten durch deren Geschäftsführer Horst Dreher, Darm-
städter Straße 5, 64625 Bensheim,

- nachstehend kurz "Pächter" genannt -

§ 1

Vorbemerkungen/Pachtgegenstand

- 1.1 Der Verpächter ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 14, Flurstück 1, 38, 655 ha groß. Pachtgegenstand ist ein ca. 23 ha großer Teil dieses Grundstücks. Umriß und Lage des Pachtgegenstands ergeben sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte (Maßstab 1 : 10.000).
- 1.2 Für den Pachtgegenstand besteht zwischen den Parteien bereits ein "Nutzungsvertrag" vom 22.06.1960, der sich nach Ablauf der regulären Festlaufzeit nur um jeweils 3 Jahre verlängert. Dieser Nutzungsvertrag wird durch die nachfolgenden Vereinbarungen ersetzt.
 - 1.3.1 Verpächter verpachtet an Pächter den vorstehend beschriebenen Pachtgegenstand ausschließlich zum Zwecke der Gewinnung von Sand und Kies im Trocken- und Naßabbau.
 - 1.3.2 Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Pachtgegenstand die zur Gewinnung, zum Abtransport und zur Aufbereitung des gewonnenen Materials notwendigen Anlagen ohne wesentliche Unterbrechung zu errichten und zu betreiben. Er wird diese Anlagen nach Beendigung der Auskiesung auf seine Kosten wieder entfernen.
 - 1.3.3 Der Pächter beachtet bei der Auskiesung alle gesetzlichen und folgende behördlichen Vorgaben:

Wasserrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.06.1982, Anlage 2 zu diesem Vertrag;

Bescheid des Bergamts Weilburg vom 27.03.1995, Anlage 3 zu diesem Vertrag; sowie

alle behördlichen Genehmigungen, Auflagen und Anordnungen, die die vorstehend genannten Bescheide ergänzen, ersetzen oder diesen nachfolgen.

- 1.4 Änderungen des Nutzungszwecks sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig. Die Genehmigung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Etwaige Zustimmungserklärungen des Verpächters werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung und Aufrechterhaltung dem Pächter auf seine Kosten obliegt.
- 1.5 Dem Pächter ist der Pachtgegenstand aus der zurückliegenden Nutzung bekannt. Er erkennt den ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß an. Der Verpächter übernimmt insbesondere keine Gewähr für die Eignung und Ertragsfähigkeit des Grundstücks sowie die Verwertbarkeit des gewonnenen Materials.
- 1.6 Der Pächter übergibt dem Verpächter am Ende eines jeden Jahres einen Abbauplan für das kommende Jahr, aus dem sich die voraussichtliche Lage und Größe der Aussandungsfläche ergeben.

§ 2

Pachtdauer

- 2.1 Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.1996. Es läuft 20 Jahre und endet am 31.12.2015.
- 2.2.1 Das Pachtverhältnis verlängert sich um jeweils weitere 5 Jahre, wenn es nicht spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird.
- 2.2.2 Nach Ablauf der Pachtzeit ist der Verpächter verpflichtet, mit dem Pächter über eine mögliche Fortsetzung des Pachtverhältnisses oder den Abschluß eines neuen Pachtvertrags zu verhandeln.
- 2.3 Für die Einhaltung aller Fristen ist der Eingang der jeweiligen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.

§ 3

Pachtzins

- 3.1 Der Pächter zahlt an den Verpächter einen Pachtzins, der sich in eine Nutzungspauschale (vgl. 3.2) und eine Umsatzvergütung (vgl. 3.3) aufteilt.
- 3.2 Der Verpächter zahlt an den Pächter jährlich am 15. Januar eines jeden Jahres eine Nutzungspauschale in Höhe von DM [REDACTED].
- 3.3.1 Zusätzlich zahlt der Pächter an den Verpächter [REDACTED] des Nettoverkaufserlöses (ohne Mehrwertsteuer), den er oder ihm verbundene Personen/Gesellschaften aus dem Verkauf des auf dem Pachtgegenstand gewonnenen Materials erzielen.

- 3.3.2 Der Pächter teilt dem Verpächter monatlich - jeweils zum 15. des Folgemonats - die erzielten Verkaufserlöse schriftlich mit. Zugleich überweist er den dem Verpächter gem. 3.3.1 zustehenden Anteil auf ein vom Verpächter noch zu benennendes Konto.
- 3.3.3 Die Parteien gehen davon aus, daß der dem Verpächter zustehende Anteil - beurteilt für einen Zeitraum von fünf Jahren - jährlich und im Durchschnitt DM [REDACTED] nicht unterschreitet. Sollte dies dennoch der Fall sein oder sich innerhalb des Fünfjahreszeitraumes mit hoher Wahrscheinlichkeit abzeichnen, kann der Verpächter eine angemessene Anpassung seines Anteils (Vergleich 3.3.1) verlangen, sobald die Unterschreitung feststeht oder sich mit hoher Wahrscheinlichkeit abzeichnet.
- 3.3.4 Der Verpächter ist auf seine Kosten einmal jährlich berechtigt, die vom Pächter mitgeteilten Verkaufserlöse durch einen Beamten /Angestellten oder einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten im Wege der Einsicht der Unterlagen des Pächters zu überprüfen. Der Pächter wird dazu auf Anforderung alle notwendigen Unterlagen zur Einsicht vorlegen.

§ 4

Sonderkündigungsrecht des Pächters

- 4.1 Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende zu kündigen, wenn ihm die zur Ausbeutung und Aufbereitung notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen versagt oder entzogen werden.
- 4.2.1 Der Pächter kann das Pachtverhältnis außerdem mit einer Frist von 18 Monaten zum Jahresende kündigen, sobald er dem Verpächter anhand eines Sachverständigengutachtens nachgewiesen hat, daß die Fortführung des Abbaus aus Grün-

den, er nicht zu vertreten hat, wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

- 4.2.2 Die Auswahl des Sachverständigen ist mit dem Verpächter abzustimmen. Der Verpächter ist berechtigt, ein eigenes (Gegen-)Gutachten einzuholen. Bei unterschiedlichen Auffassungen der beiden Gutachter entscheidet ein auf Antrag einer Partei von der zuständigen Industrie- und Handelskammer benannter Sachverständiger als Schiedsgutachter.

§ 5

Kündigung aus wichtigem Grund

- 5.1 Für die Kündigung des Pachtverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 5.2 Der Verpächter kann das Pachtverhältnis auch dann fristlos kündigen, wenn über das Vermögen des Pächters das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben und nicht innerhalb von 4 Wochen zurückgenommen bzw. aufgehoben werden.

§ 6

Pachtsicherheit

- 6.1 Der Pächter stellt eine Sicherheit für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts in Höhe von DM [REDACTED]. Die Sicherheit kann auch in bar geleistet werden (Barkaution).

- 6.2 Die Bürgschaft bzw. die Barkaution ist zurückzugeben, wenn das Pachtverhältnis beendet ist und dem Verpächter aus dem Pachtverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen.

§ 7

Unterverpachtung

- 7.1 Unterverpachtung ist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig. Dies gilt nicht für die Unterverpachtung an Unternehmen, mit denen der Pächter gesellschaftsrechtlich verbunden ist. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- 7.2 § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt nicht, d.h. die Verweigerung der Zustimmung zur Unterverpachtung berechtigt den Pächter nicht zu einer Kündigung des Pachtverhältnisses.
- 7.3 Als Unterverpachtung gilt auch jede sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung an Dritte.

§ 8

Haftung für den Pachtgegenstand und den Abbaubetrieb

- 8.1.1 Der Verpächter erhält den Pachtgegenstand auf eigene Kosten in ordnungsgemäßen und verkehrssicherem Zustand. Er stellt sicher, daß beim Abbaubetrieb nicht gegen gesetzliche oder behördliche Vorgaben, insbesondere nicht gegen zur Verhütung von Unfällen erlassene Vorschriften und die von der Berufsgenossenschaft getroffenen Anordnungen verstoßen wird.

- 8.1.2 Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Pachtgegenstand.
- 8.1.3 Für jede Beschädigung innerhalb des Pachtgegenstands ist der Pächter verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Unterpächtern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht ist.
- 8.2 Sollte der Verpächter öffentlich-rechtlich von Behörden oder privatrechtlich von Dritten in Anspruch genommen werden, weil der Pächter gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstoßen hat, so hat ihn der Pächter von den Kosten dieser Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen.
- 8.3 Der Pächter wirkt darauf hin, daß Feld-, Jagd- und Fischereifrevel, insbesondere durch seine Bediensteten und die mit seinem Betrieb in Berührung kommenden Personen, verhindert wird. Gegebenenfalls ist dem Verpächter über derartige Vorkommnisse Mitteilung zu machen. Der Pächter ist dem Verpächter bei der Aufklärung von Vorkommnissen behilflich.
- 8.4.1 Der Pächter haftet für Schäden aller Art (Personen-, Sach- und Vermögensschäden), die dem Verpächter, dessen Bediensteten oder Dritten durch den Abbaubetrieb oder sonstige Maßnahmen des Pächters auf dem Pachtgegenstand mittelbar oder unmittelbar entstehen.
- 8.4.2 Zur Absicherung dieser Haftung wird der Pächter für die Dauer des Pachtverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung mit angemessenen Deckungssummen abschließen und unterhalten. Der Verpächter kann den Nachweis des Abschlusses und der Prämienzahlung verlangen.

- 8.5 Der Pächter darf auf dem Pachtgegenstand Müll und sonstige Abfälle, wozu auch belasteter oder verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt gehören, weder ablagern noch lagern noch behandeln. Unbefugte Ablagerungen Dritter wird er im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht unverzüglich auf eigene Kosten entfernen.
- 8.6 Jedwedes Einbringen grundwasserschädlicher oder wachstumfeindlicher Stoffe ist dem Pächter untersagt. Bei schadensgeneigten Vorgängen wie Ölwechseln und Auftanken sind ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen.

§ 9

Verfüllung

- 9.1.1 Auf Verlangen des Verpächters wird sich der Pächter nach besten Kräften um eine gewinnbringende (Wieder-)Verfüllung des ausgebeuteten Pachtgegenstands bemühen. An durch Verfüllung vom Pächter erzielten Erlösen ist der Verpächter angemessen zu beteiligen. Einzelheiten werden vor Beginn der Verfüllung noch gesondert vereinbart.
- 9.1.2 Werden sich die Parteien über eine angemessene Beteiligung des Pächters nicht einig, kann der Verpächter die Verfüllung ganz oder teilweise einem Dritten übertragen. In diesem Fall entfallen die Rekultivierungspflichten des Pächters gem. § 10 für den vom Dritten verfüllten Teil des Pachtgegenstands.
- 9.2 Die Verfüllung beginnt nach Absprache mit dem Verpächter, dem Träger der Planungshoheit (Stadt Raunheim) und den zuständigen Behörden.

§ 10

Rekultivierung

- 10.1 Der Pächter übernimmt die Rekultivierung der abgebauten bzw. nach § 9 (wieder-)verfüllten Fläche nach Maßgabe eines mit dem Verpächter und den zuständigen Behörden rechtzeitig vorher abgestimmten Rekultivierungsplans.
- 10.2 Wird die abgebaute Fläche nicht gem. § 9 verfüllt, ist sie in Abstimmung mit dem Verpächter und den zuständigen Behörden als Waldseefläche zu rekultivieren.

§ 11

Betreteten des Pachtgegenstands

Dem Verpächter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Besichtigung des Pachtgegenstands jederzeit frei.

§ 12

Wegebenutzung und Wegeunterhaltung

- 12.1 In dem Umfang, in dem dies für den ordnungsgemäßen Abbau-betrieb erforderlich ist, darf der Pächter Wege des Verpächters in der Waldgemarkung Flörsheim mitbenutzen. Der Pächter befestigt diese Wege und hält sie stets in einem gut befahrbaren Zustand. Eine Kostenerstattung erhält er hierfür nicht.
- 12.2 Befestigungs- und Erhaltungsmaßnahmen sind vorher mit dem Verpächter abzustimmen.

§ 13

Rechtsnachfolger

- 13.1 Mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ist der Pächter berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtverhältnis an einen geeigneten Dritten (Rechtsnachfolger) zu übertragen.
- 13.2 Bei Zweifel an der Geeignetheit des Rechtsnachfolgers ist der Verpächter berechtigt, die Zustimmung zu verweigern.

§ 14

Flächenoption

- 14.1 Der Pächter ist an der Erweiterung des Abbaugeländes um einen Grundstücksteil östlich der Achtstaudenschneise interessiert. Ihm ist bekannt, daß die Planungshoheit für das Erweiterungsgeländes bei der Stadt Raunheim liegt und der Verpächter deshalb auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen keinen Einfluß nehmen kann.
- 14.2.1 Der Verpächter wird jedoch mit dem Pächter über eine entsprechende Erweiterung des Pachtgegenstands verhandeln, sobald der Pächter nachgewiesen hat, daß sämtliche öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für den Abbau des Erweiterungsgeländes in Aussicht stehen.
- 14.2.2 Bevor solche Verhandlungen gescheitert sind, wird der Verpächter das Erweiterungsgelände nicht an einen Dritten zum Zwecke des Abbaus von Sand und Kies verpachten.

§ 15

Sonstiges

- 15.1 Bei Ablauf der Pachtzeit findet § 568 BGB keine Anwendung, d.h. das Pachtverhältnis gilt nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Verpächter nach Ablauf der Pachtzeit dem Weitergebrauch der Pachtsache durch den Pächter nicht widerspricht.
- 15.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Das gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche in diesem Vertrag Schriftform vorgesehen ist.
- 15.3 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformanfordernisse der §§ 566 Satz 1, 126 BGB, die auch für Pachtverträge gelten, bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformanfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluß von Nachtrags-(Änderungs- und Ergänzungs-)Verträgen, Genüge zu tun und bis zu diesem Zeitpunkt den Pachtvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- 15.3 Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so bleibt die Gültigkeit des Vertrages im übrigen hiervon unberührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, daß dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

- 14.4 Gerichtsstand ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, Frankfurt am Main.
- 14.5 Der zwischen den Parteien bestehende "Nutzungsvertrag" vom 22.06.1960 wurde nach Anhörung der Oberen Forstbehörde abgeschlossen. Die Parteien gehen davon aus, daß der Abschluß des vorliegenden Pachtvertrags weder der Anhörung noch der Zustimmung der Oberen Forstbehörde bedarf. Falls die Anhörung und/oder die Zustimmung der Oberen Forstbehörde dennoch Wirksamkeitsvoraussetzung sein sollte(n), werden sich die Parteien gemeinsam um die Anhörung/-Zustimmung bemühen; in diesem Fall übernimmt der Verpächter jedoch keine Gewähr für den Erfolg dieser Bemühungen.

Flörsheim am Main, den 4.3.1996

für den Verpächter:

Magistrat der Stadt
Flörsheim am Main

1. Dieter Wolf
(Bürgermeister)

für den Pächter:

Horst Dreher
(Horst Dreher)

2. Norbert Hegmann
I. (Stadtrat)





VII

Stadiw.

Raunheim

Rüsselsheim

Birkensee

Maßstab 1 : 10.000

hergestellt durch Vergrößerung aus 1 : 25.000

Anlage 1 zum Sandausbeutevertrag vom 4. 3. 1996