

### D1.2.3 Pachtvertrag 2007 Raunheim

# PACHTVERTRAG

zwischen

Stadt Raunheim, vertreten durch den Magistrat, dieser wiederum vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Jühe und Herrn Ersten Stadtrat Rudolf Müller  
Schulstraße 2, 65479 Raunheim

- nachfolgend Verpächter genannt -

und

Raunheimer Sand- und Kiesgewinnung Blasberg GmbH & Co. KG, vertreten durch die Eleonore Blasberg GmbH, Am Bornbruch 10, 64546 Mörfelden, diese vertreten durch Herrn Geschäftsführer Horst Dreher, Darmstädter Straße 5, 64625 Bensheim,

- nachfolgend Pächter genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand des Pachtvertrages

Der Verpächter ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Raunheim, Flur 9, Parzelle Nr. 1/1 teilweise inkl. Weg und Flur 8, Nr. 1/26 teilweise. Der Plan zur Kennzeichnung der Flächen ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.

## § 2 Pachtzweck

2.1

Der Verpächter verpachtet an den Pächter den vorstehend beschriebenen Pachtgegenstand ausschließlich zum Zwecke der Gewinnung von Sand und Kies im Nassabbau sowie der Sand- und Kiesaufbereitung und der späteren Verfüllung zur Rekultivierungszwecken.

2.2

Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die Eignung des von dem Pächter abgebauten Materials für die von dem Pächter beabsichtigten Zwecke der Verwertung. Des Weiteren übernimmt der Pächter keine Gewähr für die Ertragsfähigkeit sowie die Eignung des Grundstücks für den vorgesehenen Kies- und Sandabbau.

## § 3 Voraussetzungen

3.1

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt gemäß Anlage 2.

3.2

Mit dem Kiesabbau im Bereich östlich des derzeitigen Freibadbereiches darf erst begonnen werden, wenn die Verlegung des Freibades abgeschlossen ist und von der Stadt Raunheim abgenommen wurde.

## § 4 Genehmigungen

### 4.1

Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche für die Nutzung des Pachtgegenstandes zum Kies- und Sandabbau erforderlichen gesetzlichen, behördlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Genehmigungen, Auflagen, Anordnungen oder sonstigen Vorschriften einzuholen und einzuhalten. Der Verpächter steht nicht für die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Abbaus ein, unterstützt jedoch Genehmigungsverfahren, sofern sie sich auf den vereinbarten Rahmen der wirtschaftlichen Tätigkeit des Pächters unter den Bedingungen dieses Vertrages beziehen.

Für den Bereich der Kiesaufbereitungsanlage ist die Erlaubnis einzuholen, aus dem Baggersee Waschwasser zu entnehmen und diese Wassermenge nach Nutzung wieder in den Baggersee einzuleiten. Eine andere Nutzung des Wassers ist unzulässig.

### 4.2

Sollten durch die Nichtbefolgung von den Betrieb des Sand- und Kiesabbaus betreffenden Auflagen, Anordnungen, Vorbehalten o. ä. dem Verpächter Kosten entstehen, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter hiervon freizustellen.

§

## § 5 Nutzungszeitraum und Nutzungsfläche

### 5.1

Der kalenderjährliche, dem Pächter zur Verfügung stehende Nutzungszeitraum umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember eines jeden Jahres.

### 5.2

Die Abbautiefe und das Gefälle erfolgt nach Maßgabe des bergrechtlichen Bescheides der jeweils zuständigen Bergaufsicht, der dem Verpächter in der jeweils gültigen Fassung vorgelegt wird und dem Vertrag über die Verlegung des Badesees.

## § 6 Beginn und Dauer des Vertrages

### 6.1

Das Pachtverhältnis beginnt mit Erteilung der bergrechtlichen Abbaugenehmigung und der Abnahme des neuen Badesees und läuft danach 15 Jahre. Das Pachtverhältnis verlängert sich automatisch um weitere 5 Jahre falls keine vollständige Auskiesung erfolgt ist.

### 6.2

Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um zwei Jahre, soweit es nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf durch eine der Parteien schriftlich gekündigt wird.

### 6.3

Das Recht beider Parteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt.

### 6.4

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis insbesondere auch dann fristlos kündigen, wenn über das Vermögen des Pächters Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt, das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben und nicht innerhalb von vier Wochen zurückgenommen oder aufgehoben werden.

de

6.5

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zu kündigen, wenn die zur Ausbeutung und Aufbereitung erforderlichen Genehmigungen aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen endgültig und rechtskräftig versagt oder entzogen werden.

6.6

Die Kündigung muss schriftlich und durch eingeschriebenen Brief bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

## § 7 Pachtzins

7.1

Der Pachtzins setzt sich aus einer jährlichen Nutzungspauschale sowie aus einer Umsatzvergütung zusammen.

7.2

Die Nutzungspauschale beträgt € [REDACTED] / Jahr, in Worten: [REDACTED] Euro, nach Ablauf von zehn Jahren [REDACTED] €, in Worten: [REDACTED] Euro.

Die Nutzungspauschale ist jährlich zum 15. Januar im Voraus auf das Konto des Verpächters, Konto Nr. 400 27 62 bei der Kreissparkasse Groß-Gerau, BLZ 508 525 53 zu entrichten. Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

7.3

Neben der Nutzungspauschale zahlt der Pächter mit Vertragsbeginn an den Verpächter eine Umsatzvergütung in Höhe von 12 % des monatlichen Nettoumsatzerlöses (d. h. Umsatz aus dem Verkauf des gewonnenen Materials abzgl. Umsatzsteuer), den er oder ihm verbundene Personen/Gesellschaften aus dem Verkauf des auf dem Pachtgegenstand gewonnenen Materials erzielen.

Der Pächter weist dem Verpächter jeweils bis zum letzten Werktag eines Monats die im Vormonat erzielten Verkaufserlöse schriftlich durch prüfbare Abrechnungen nach. Zugleich überweist er den dem Verpächter zustehenden Anteil auf das o. g. Verpächterkonto.

Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

7.4

Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter neben der in § 7.2 geregelten Nutzungspauschale dem Verpächter in jedem Nutzungszeitraum, unabhängig von der Höhe des dem Verpächter nach § 7.3 zustehenden Anteils mindestens € [REDACTED] in Worten: [REDACTED] Euro, im Dreijahresmittel zu bezahlen.

Wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Ende des jeweiligen Kalenderjahres (= 28. Februar) dieser Mindestbetrag durch den Pächter nicht ausgeglichen ist, ist der zu der vereinbarten Mindestsumme fehlende Differenzbetrag am dritten Werktag des Monats März auf das Verpächterkonto zu bezahlen.

Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

7.5

Der Verpächter ist auf seine Kosten berechtigt, einmal jährlich die vom Pächter mitgeteilten Verkaufserlöse durch einen Beamten/Angestellten oder einen sonstigen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten im Wege der Einsicht in die Bücher und alle sonstigen Geschäftsunterlagen des Pächters, soweit sie für die Berechnung des Pachtzinses maßgeblich sind, zu überprüfen. Der Pächter wird dazu auf Anforderung alle notwendigen Unterlagen zur Einsicht vorlegen.

## § 8 Aufrechnung / Zurückbehaltungsrecht

Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters gegen die Pachtzinsforderungen des Verpächters ist nur statthaft, wenn die Forderungen des Pächters von dem Verpächter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind. Ein Zurückbehaltungsrecht kann gegenüber anderen Rechten als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden.

## § 9 Pachtsicherheit

### 9.1

Der Pächter übergibt dem Verpächter für die gesamte Vertragsdauer eine Sicherheit für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts oder einer Genossenschaftsbank in Höhe von € [REDACTED] in Worten: [REDACTED] Euro. Die Sicherheit kann auch in bar geleistet werden (Barkaution).

### 9.2

Die Pachtsicherheit ist mit Vertragsbeginn sofort fällig.

### 9.3

Bei einer Inanspruchnahme der Kautionsleistung durch den Verpächter aufgrund der hier geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen hat der Pächter die Sicherheitsleistung unverzüglich auf ihre ursprüngliche Höhe zu stellen.

### 9.4

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses und Rückgabe des Pachtgegenstandes erteilt der Verpächter dem Pächter eine Abrechnung über die Sicherheitsleistung binnen sechs Monaten und zahlt einen zugunsten des Pächters sich ergebenden Betrag an diesen aus.

## § 10 Unterverpachtung

### 10.1

Unterverpachtung durch den Pächter ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

Eine Unterverpachtung an eine andere als in diesem Vertrag vereinbarte Nutzung (Gewinnung von Sand und Kies und der Sand- und Kiesaufbereitung) ist unzulässig.

### 10.2

Die Verweigerung der Zustimmung zur Unterverpachtung berechtigt den Pächter nicht zu einer Kündigung des Pachtverhältnisses.

### 10.3

Als Unterverpachtung gilt auch jede sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte.

### 10.4

Im Falle der Unterverpachtung haftet der Pächter dem Verpächter für alle Handlungen und Unterlassungen des Unterpächters.

## § 11 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

### 11.1

Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand sowie die von ihm im Rahmen des Abbaus genutzten Bereiche auf dem Grundstück des Verpächters.

### 11.2

Der Pächter erhält den Pachtgegenstand auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem und verkehrssicherem Zustand. Er stellt sicher, dass beim Abbaubetrieb nicht gegen gesetzliche, behördliche oder sonstige Anordnungen, Auflagen oder sonstige Vorgaben verstoßen wird.

### 11.3

Der Pächter hat sicherzustellen, dass jegliche Gefährdung Dritter, insbesondere auch während der Badesaison vom 16. Mai bis 30. September, ausgeschlossen ist. Er hat insbesondere auch sämtliche Maschinen und Anlagen ganzjährig dergestalt abzusichern, dass eine Gefährdung Dritter nicht besteht. Der Pächter haftet für Schäden aller Art (Personen-, Sach- und Vermögensschäden), die dem Verpächter, dessen Bediensteten oder Dritten durch den Abbaubetrieb oder sonstigen Maßnahmen des Pächters auf dem Pachtgegenstand mittelbar oder unmittelbar entstehen.

### 11.4

Der Pächter ist für jeden Schadenseintritt innerhalb des von ihm durch den Abbaubetrieb genutzten Gebiets einschließlich der Zufahrtswege verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Unterpächtern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht wurde.

### 11.5

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.

### 11.6

Der Pächter darf auf dem Pachtgegenstand Müll und sonstige Abfälle, wozu auch belasteter oder verunreinigter Erdaushub und Bauschutt gehört, weder lagern noch behandeln. Unbefugte Ablagerungen Dritter wird er im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten unverzüglich entfernen. Der Pächter haftet für sämtliche, aufgrund einer Verletzung dieser Verpflichtung entstehenden Schäden und stellt den Verpächter von sämtlichen, hieraus entstehenden Kosten frei.

### 11.7

Jedwedes Einbringen grundwasserschädlicher oder wachstumsfeindlicher Stoffe ist dem Pächter untersagt. Bei schadensgeneigten Vorgängen wie Ölwechseln und Auftanken sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

### 11.8

Der Pächter haftet dafür, dass es durch den Abbaubetrieb nicht zu einer Beeinträchtigung der Badewasserqualität im Sinne der EU-Richtlinie über die Qualität von Badegewässer vom 8.12.1975 (76/160/EWG), umgesetzt in nationales Recht durch die hessische Badegewässerverordnung vom 15.12.1998 kommt.

Sollte die Qualität des Wassers beeinträchtigt werden, so hat der Pächter den Verpächter hiervon unverzüglich zu unterrichten. Des Weiteren hat er sämtliche dadurch entstehenden Kosten zu tragen und insbesondere den Verpächter von einer etwaigen Inanspruchnahme freizustellen.

### 11.9

Der Pächter ist verpflichtet, Feld-, Jagd- und Fischereifrevel, insbesondere auch durch seine Bediensteten und die mit seinem Betrieb in Berührung kommenden Personen zu verhindern. Er hat dies durch regelmäßige Kontrolle sicherzustellen und dies auf Verlangen des Verpächters nachzuweisen. Gegebenenfalls ist dem Verpächter über derartige Vorkommnisse unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Pächter ist verpflichtet, bei der Aufklärung von Vorkommnissen mitzuwirken.

## § 12 Versicherung

Zur Absicherung dieser Haftung wird der Pächter für die Dauer des Pachtverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von

€ [REDACTED], in Worten: Euro [REDACTED], für Personen- und Sachschäden und  
€ [REDACTED], in Worten: Euro [REDACTED], für Vermögensschäden  
abschließen und unterhalten.

§

Der Verpächter kann jederzeit den Nachweis des Versicherungsabschlusses und der Prämienzahlung verlangen. Ein Verstoß des Pächters gegen diese Verpflichtung berechtigt den Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses.

## § 13 Betreten des Pachtgegenstandes

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

## § 14 Beendigung des Pachtverhältnisses

14.1

Das Pachtverhältnis endet durch Kündigung.

14.2

Der Pächter ist verpflichtet, nach Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche Anlagen und Gerätschaften wieder zu entfernen und die entsprechend genutzten Flächen auf eigene Kosten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Insbesondere sind durch das Aufstellen der zum Abbau betriebenen Anlagen oder das Lagern von Materialien beschädigte Flächen auf Kosten des Pächters zu rekultivieren (Anlage 3: Rekultivierungsplan, der Grundlage für den Antrag im Genehmigungsverfahren ist).

14.3

Bei Ablauf des Pachtverhältnisses findet § 545 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 Rechtsnachfolger

15.1

Mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ist der Pächter berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtverhältnis an einen geeigneten Dritten (Rechtsnachfolger) zu übertragen.

d

15.2

Bei Zweifeln an der Geeignetheit des Dritten ist der Verpächter berechtigt, die Zustimmung hierzu zu verweigern.

### § 16 Schriftform

Andere als die in diesem Verträge getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für Erklärungen, für welche in diesem Vertrag die Schriftform vorgesehen ist. Die Abänderung der vorstehenden Schriftformklausel bedarf ihrerseits der Schriftform.

### § 17 Schlussbestimmungen

17.1

Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam oder anfechtbar sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages als Ganzes 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 sich dieser Vertrag bezogen auf die Regelungsbestandteile als lückenhaft erweisen sollte.

17.2

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, der Ort des Pachtbetriebes.

17.3

Die Anlagen 1 bis 3 werden hiermit ausdrücklich Vertragsbestandteil.

17.4

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die bergrechtliche Genehmigung zum Sand- und Kiesabbau analog zu der bestehenden Abbaugenehmigung erteilt wird.

Raunheim, den 20.9.2007

für den Verpächter:  
Magistrat der Stadt  
R a u n h e i m

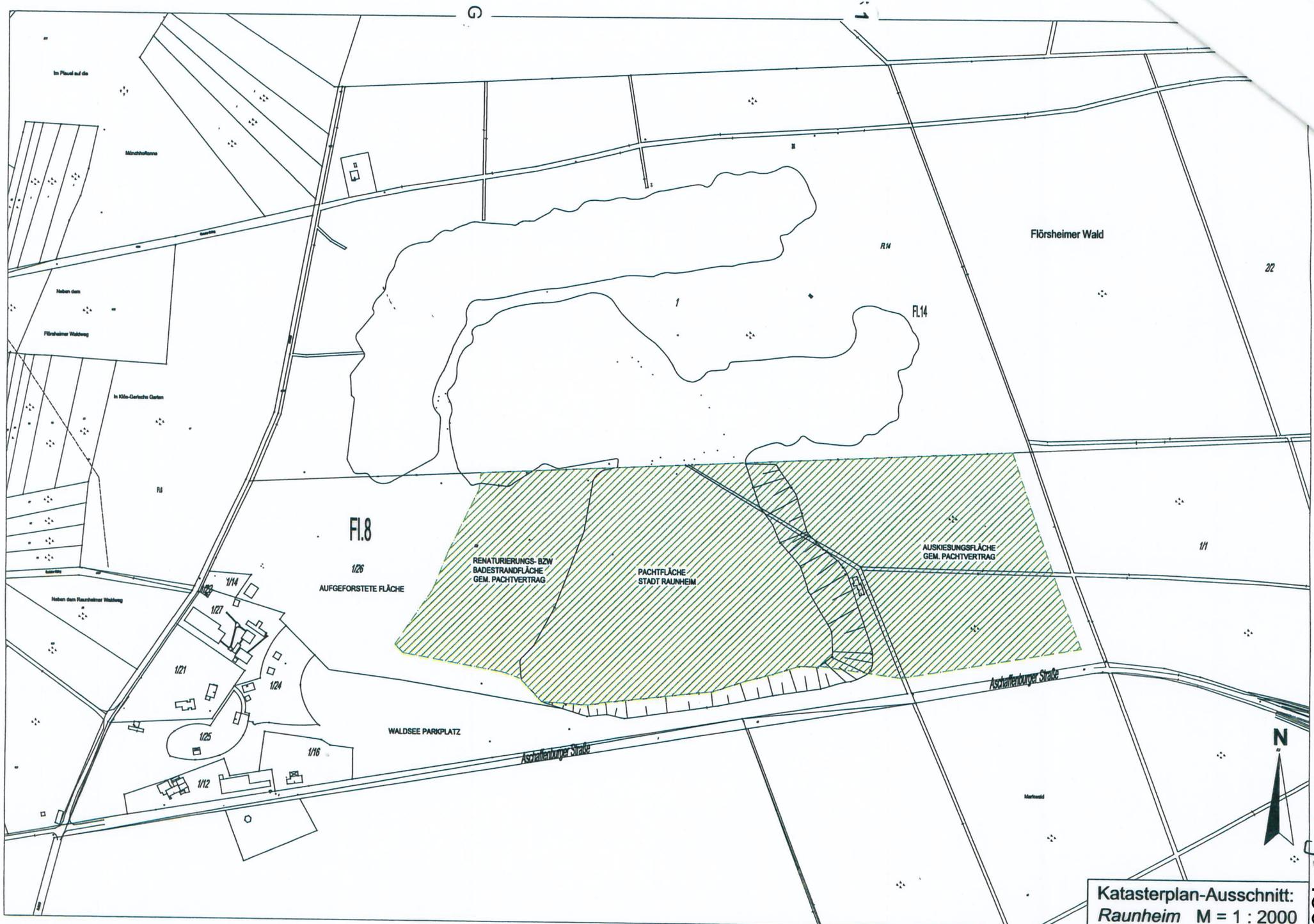
Thomas Jühe  
Bürgermeister



Rudolf Müller  
Erster Stadtrat

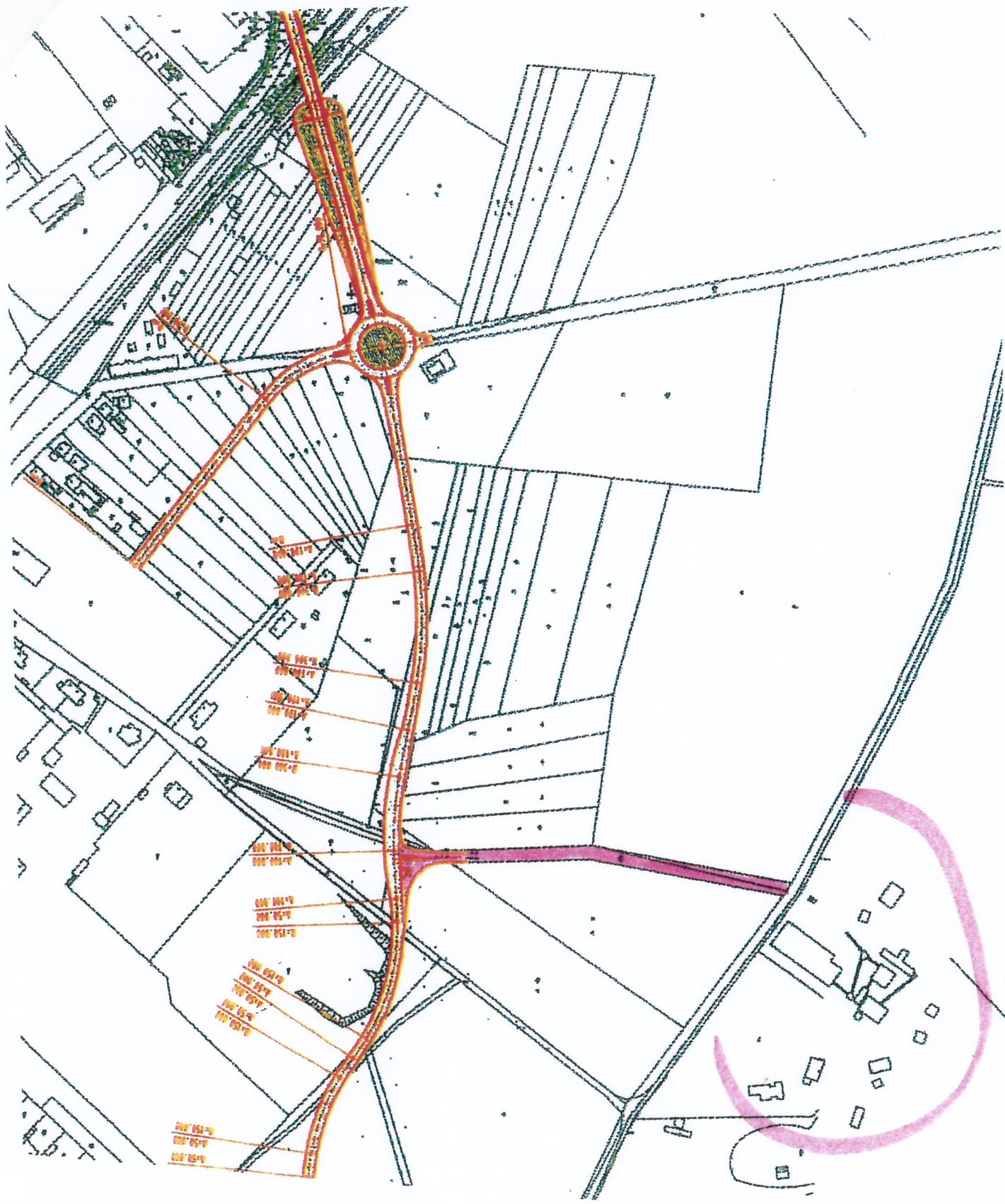
für den Pächter:

Horst Dreher

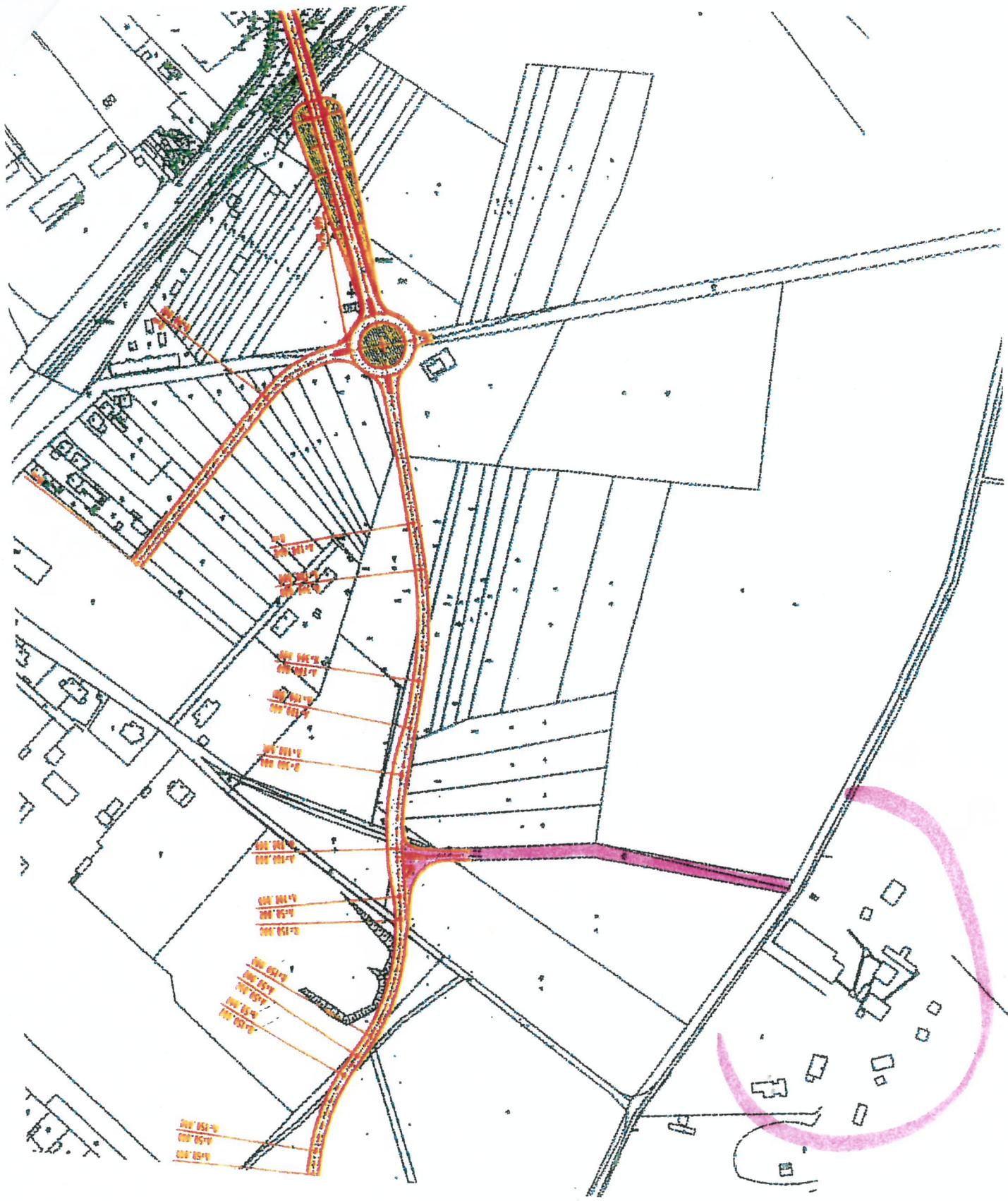


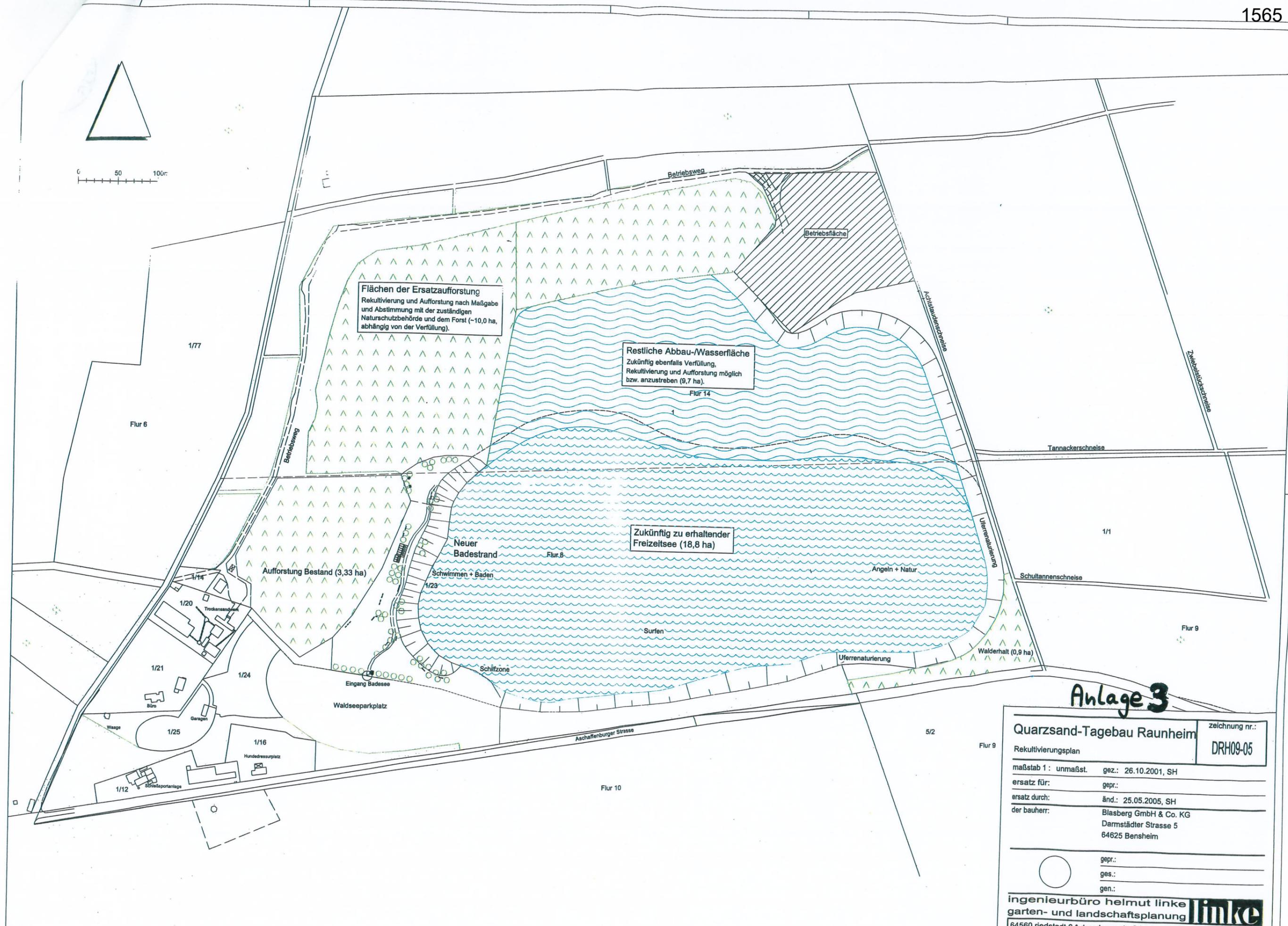
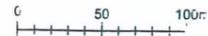
Katasterplan-Ausschnitt:  
Raunheim M = 1 : 2000

Anlage 1561









**Flächen der Ersatzaufforstung**  
Rekultivierung und Aufforstung nach Maßgabe und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und dem Forst (-10,0 ha, abhängig von der Verfüllung).

**Restliche Abbau-/Wasserfläche**  
Zukünftig ebenfalls Verfüllung, Rekultivierung und Aufforstung möglich bzw. anzustreben (9,7 ha).

**Zukünftig zu erhaltender Freizeitsee (18,8 ha)**

**Aufforstung Bestand (3,33 ha)**

# Anlage 3

**Quarzsand-Tagebau Raunheim** zeichnung nr.: DRH09-05  
Rekultivierungsplan

maßstab 1: unmaßst. gez.: 26.10.2001, SH  
ersatz für: gepr.:  
ersatz durch: änd.: 25.05.2005, SH  
der bauherr: Blasberg GmbH & Co. KG  
Darmstädter Strasse 5  
64625 Bensheim



gepr.:  
ges.:  
gen.:

**ingenieurbüro helmut linke**  
garten- und landschaftsplanung **linke**

64560 riedstadt 6 \* dresdener str. 2 \* tel.: (06158) 72426 \* fax.: 73750

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Genehmigung darf sie weder ververvielfältigt oder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden, und sie darf durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden. (DIN 34, Urhebergesetz und andere Rechtsnormen)