

Entwurf Pachtvertrag

Zwischen dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)
vertreten durch den Direktor des Landesbetriebes Forst Brandenburg,
Herrn Forstdirektor Hubertus Kraut
Zeppelinstr. 136
14471 Potsdam

- nachstehend „**Verpächter**“ genannt -

und der Fachhochschule Eberswalde
vertreten durch den Präsidenten, Herrn Prof. W.-G. Vahrson
Friedrich-Ebert-Straße 28
16225 Eberswalde

- nachstehend „**Pächter**“ genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§1 Pachtsache

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg verpachtet eine Fläche von insgesamt ... ha, gelegen in den Gemarkungen Eberswalde und Spechthausen. Die genaue Bezeichnung der Flurstücke ist der als Anlage 1 beigefügten Flurstücksliste zu entnehmen. Die Lage der Flurstücke ist in der als Anlage 2 beigefügten Karte dargestellt.

Über die Grenzen des Vertragsgegenstandes besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien.

§ 2 Gewährleistung

- (1) Den Vertragsparteien sind keine vermögensrechtlichen Ansprüche Dritter im Sinne des Vermögensgesetzes bekannt.
- (2) Den Vertragsparteien ist nicht bekannt, ob Zuordnungsanträge Dritter auf der Grundlage des Vermögenszuordnungsgesetzes vorliegen.

§3 Pachtzeit

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.11.2009. Es wird als unbefristetes Pachtverhältnis mit einer Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2039 geschlossen. Wird nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Laufzeit gekündigt, so verlängert sich die Laufzeit um jeweils weitere 5 Jahre.
- (2) Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.

- (3) Für die Bestimmung der Kündigungsfrist ist nicht das Datum der Absendung, sondern das des Zuges des Kündigungsschreibens maßgebend.

§4 Pachtzweck

- (1) Der Verpächter verpachtet die Pachtsache zur Errichtung des „Landesarboretums Brandenburg“, mit dem Ziel, der wissenschaftlichen Untersuchung möglicher Folgen der prognostizierten Klimaveränderung auf die zukünftige Bewirtschaftung nordostdeutscher Waldökosysteme. Die für das Landesarboretum erforderlichen oder mit ihm im Zusammenhang stehenden baulichen Einrichtungen können auf dem Vertragsgegenstand errichtet, betrieben, unterhalten, instand gesetzt, erneuert, beaufsichtigt und entfernt werden.

Der Pächter macht das „Landesarboretum Brandenburg“ für die Öffentlichkeit zugänglich. Mit dem Pachtzweck werden originäre Interessen der Landesforstverwaltung i.S. § 26 (3) des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) wahrgenommen.

Der Pächter wird im Sinne der wissenschaftlichen Zielstellung erforderliche waldbauliche Maßnahmen und zur Umsetzung öffentlichkeitswirksamer Darstellung des Stiftungsgedankens notwendige Bauten und Wegebaumaßnahmen vor deren Errichtung/Umsetzung mit dem Verpächter einvernehmlich abstimmen.

- (2) Mit vorheriger Zustimmung des Verpächters ist der Pächter berechtigt, an der Pachtsache ausschließlich für Zwecke der Stiftung Waldwelten (Landesarboretum) genutzte, geschäftsübliche Werbeeinrichtungen anzubringen. Erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Pächter auf eigene Kosten zu beschaffen.
- (3) Längerfristige vertragliche Verpflichtungen in Bezug auf die Pachtsache, die über die vereinbarte Pachtzeit dieses Vertrages hinausgehen, darf der Pächter nicht eingehen, es sei denn, der Verpächter stimmt diesen in jedem Einzelfall zu.

§5 Pacht

- (1) Der Pachtzins für die im § 3 Abs.1 genannte Pachtzeit gilt durch die erbrachten Leistungen an der Pachtsache durch Waldpflege und Waldentwicklung sowie durch die Bereitstellung von Forschungsergebnissen an den Verpächter zur zukünftigen „Bewirtschaftung nordostdeutscher Waldökosysteme unter Berücksichtigung der Folgen der prognostizierten Klimaveränderung“ und im Hinblick auf das besondere Interesse der Landesforstverwaltung an der Umsetzung des Pachtzweckes in Anwendung des § 63 Abs. 3 LHO als abgegolten.
- (2) Die durch die Art der Nutzung der Pachtsache oder sonstigen Maßnahmen des Pächters entstehenden einmaligen und laufenden Lasten und Gebühren trägt der Pächter. Dazu gehören auch die durch Errichtung bzw. Ausbau von baulichen Anlagen jeder Art entstehenden Kosten. Der Verpächter wird hierzu die notwendigen Erklärungen und Genehmigungen abgeben.
- (3) Der Pächter hat alle Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten selbst zu tragen, die er durch den Gebrauch der Pachtsache verursacht. Hierzu notwendige Vereinbarungen mit entsprechenden Versorgungsunternehmen trifft der Pächter eigenständig.
- (4) Die laufenden grundstücksbezogene Kosten trägt der Verpächter.

- (5) Die Verkehrssicherungspflicht für aus dem Wald heraus resultierende Gefahren obliegt dem Verpächter. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für alle aus seinem Handeln und seinen Maßnahmen heraus resultierenden Gefahren.
- (6) Die gepachteten Grundstücke und auf dem Pachtgegenstand befindlichen Gebäude sind – soweit möglich und sinnvoll – durch den Pächter vor Unberechtigten durch Verschließen der Zugänge zu schützen. Das Verschließen erfolgt durch den Pächter. Schäden, die durch das Nichtverschließen am Grundstück durch Dritte entstehen, hat infolge dieser Pflichtverletzung der Pächter zu regulieren.

§ 6

Behandlung der Pachtsache, Holznutzung, Unterverpachtung

- (1) Erträge aus der Holznutzung wie auch sonstige Eigentümerrechte auf dem Pachtgegenstand stehen in vollem Umfang dem Verpächter zu. Der Verpächter wird seine Nutzungsmaßnahmen so einrichten, dass dem Pächter möglichst keine Beeinträchtigungen des Pachtgegenstandes entstehen bzw. Behinderungen bei der Umsetzung des Pachtzweckes ausgeschlossen werden. (Waldbewirtschaftung; Pflichten des Waldeigentümers, Verwaltungsjagd etc.)
- (2) Neue bauliche Einrichtungen, die derzeit nicht Gegenstand der Pachtsache sind und der Erfüllung des Pachtzweckes dienen sollen, sind mit dem Verpächter einvernehmlich abzustimmen. Eine von § 4 abweichende Nutzung der Pachtsache, Unterverpachtung oder Überlassung an Dritte ist, damit das Interesse des Landes gewahrt bleibt, nur durch vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters gestattet.
- (3) Zeitlich begrenzte Nutzungsvereinbarungen bzw. Unterverpachtungen, die der Zweckerfüllung nach § 4 dienen und die nicht über die Vertragszeit hinausgehen, bedürfen keiner Erlaubnis. Hierzu zählt insbesondere eine Unterverpachtung an die Stiftung „WaldWelten“, welche kurzfristig durch den Pächter und die Stadt Eberswalde gegründet werden soll.
- (4) Für die Betreuung und Unterhaltung der Pachtsache sind durch den Pächter die dafür erforderlichen Versicherungen abzuschließen. Die Kosten hat der Pächter zu tragen. Der LFB ist im Rahmen der Gesetzlichkeit von jeglichen Forderungen Dritter in Bezug auf die Pachtsache freizustellen.
- (5) Führt der Pächter Investitionen bzw. Einbauten durch, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat, so steht dem Verpächter bei der Beendigung des Pachtverhältnisses das Wahlrecht zu, den Rückbau bzw. die Beseitigung zu verlangen oder die Sachwerte gegen Zahlung des Zeitwertes zu übernehmen, soweit die Finanzierung nicht aus zweckgebundenen Zuwendungen des Landes Brandenburg erfolgt ist und die entsprechenden Abschreibungssachverhalte Berücksichtigung gefunden haben. Können die Parteien über den Zeitwert der zu übernehmenden Sachwerte keine Einigung erzielen und wollen sie trotzdem an der Übernahme festhalten, so ist der Wert durch einen von dem Präsidenten der IHK zu bestimmenden Sachverständigen festzulegen. Beim vorzeitigen Ende des Pachtverhältnisses erfolgt seitens des Verpächters keine durch den Pächter erbrachte Werterstattung.

§7

Benutzung durch Fahrzeuge

Der Pächter und seine Beauftragten können forstwirtschaftliche Wege zu Erfüllung von Aufgaben i.S. des Vertragszweckes auf eigene Gefahr unentgeltlich benutzen. Eine besondere Sorgfalts- und Verkehrssicherungspflicht des LFB wird dadurch nicht begründet.

Das Parken von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken ist nur auf den als „Parkplatz“ gekennzeichneten Flächen zugelassen. Das befristete Halten zum Be- und Entladen oder zu Forschungszwecken ist Mitarbeitern des Pächters/der Stiftung im Rahmen der Aufgabenerfüllung auch auf anderen Flächen gestattet.

§8

Rechtspersönlichkeit des Pächters

Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter von jeder Änderung seiner Rechtsperson oder der für ihn zur Rechtsvertretung bevollmächtigten Person unverzüglich zu unterrichten.

§9

Fristlose Kündigung und zusätzliche Vereinbarungen

(1) Der Verpächter ist berechtigt, das Rechtsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und die sofortige Räumung übernommener Gebäude sowie die Beendigung aller Maßnahmen auf den Waldflächen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Pächter

- a) die Pachtsache nicht vertragsgemäß nutzt,
- b) Teile der Pachtsache vertragswidrig untervermietet oder einem Dritten zur Nutzung überlässt,
- c) sonstige maßgebliche vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt.

(2) Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter alle aus der vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses entstehenden Verluste oder Beeinträchtigungen zu ersetzen.

§10

Rückgabe des Pachtgegenstandes

Der Pachtgegenstand ist bei jeweiliger Beendigung des Pachtverhältnisses in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Der Verpächter erklärt ausdrücklich, dass auf Grund getätigter Baumaßnahmen am Pachtgegenstand ein Rückbau nicht verlangt werden kann, sofern die waldbaulichen Maßnahmen dem Pachtzweck entsprechen und die Baumaßnahmen im Sinne der touristischen Erschließung des Pachtgegenstandes oder mit Zustimmung des Verpächters durchgeführt wurden.

§11

Sonstige Vereinbarungen

(1) Für die erforderlichen ständigen Abstimmungen zur Durchführung des Vertrages handelt der Leiter des Landesbetriebes Forst Brandenburg, BT Eberswalde, im Namen des Verpächters.

(2) Es ist beabsichtigt, eine Stiftung „WaldWelten“ ins Leben zu rufen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stiftung mit ihrer Entstehung in die Rechte und Pflichten des Pächters eintreten soll. Die Rechte und Pflichten der FHE aus dem vorliegenden Pachtvertrag gehen zum Zeitpunkt der Errichtung auf die Stiftung über.

- (3) Sollte bis zum 31.08.2012 die Stiftung nicht errichtet sein, endet der Pachtvertrag zu diesem Termin.
- (4) Weiterhin wird zwischen den Partnern vereinbart, dass der o. g. Pachtvertrag erst mit der Vorlage eines flächenbezogenen Konzeptes zur Entwicklung des „Landesarboretum Brandenburg“, welches insbesondere auch den Regelungen des § 26 (3) des Landeswaldgesetzes und des § 63 (3) der Landeshaushaltsordnung entspricht, in Kraft tritt.
Das Konzept soll enthalten:
- die Zielsetzungen,
 - eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen;
 - einen Ausblick auf zu erwartende Ergebnisse.
- Das Konzept wird diesem Pachtvertrag als Anlage 3 beigelegt.
- (5) Der Verpächter hält die unter § 1 beschriebene Pachtsache bis zum 31.08.2012 für den unter § 4 beschriebenen Pachtzweck vor. Der Verpächter verpflichtet sich, ab sofort jede bis zum 31.08.2012 auf der Fläche durchzuführende Maßnahme mit dem Pächter abzustimmen und gegebenenfalls auf Verlangen des Pächters zu unterlassen, um dem Pächter die notwendige räumliche Sicherheit für die Konzeptentwicklung und Durchführung von Anbeginn zu geben.

§12 Schriftform

Sonstige Vereinbarungen sind möglich auf Grund der Besonderheit des Vertragsgegenstandes bzw. der Rechtsmöglichkeit des Pächters. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§13 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder der notwendigen Klarheit entbehren, so verpflichten sich die Vertragsparteien, bei der Neuformulierung oder Änderung des Vertrages eine solche Regelung zu treffen, die dem ursprünglich angestrebten wesentlichen Inhalt des Vertrages, seiner wirtschaftlichen und kooperativen Zielstellung entspricht. Die anderen Bestimmungen gelten weiter.

§14 Gerichtsstand

Für alle sich etwa aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ergibt sich die Zuständigkeit des Gerichtes aus dem Gerichtsverfassungsgesetz (GVG).

Eberswalde, den 30.10.2009

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Fachhochschule Eberswalde

Kraut
Direktor

Vahrson
Präsident