

Pachtvertrag

zwischen

der **Stadt Biberach an der Riß**,
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung,
Zeppelinring 50, 88400 Biberach
vertreten durch den ersten Bürgermeister Roland Wersch

- nachfolgend auch "**Verpächterin**" genannt -

und

dem **Luftsportverein Biberach e.V.**
Flugplatz
88447 Warthausen
vertreten durch den Vorstand
Abteilung Motorflug: Dr. Thomas Nonn
Abteilung Segelflug: Hanspeter Schmid

- nachfolgend auch "**Pächter**" genannt -

- Verpächterin und Pächter werden nachfolgend gemeinsam
auch "**Vertragsparteien**" genannt -

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkung.....	3
II. Pachtvertrag.....	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsdauer.....	3
§ 3 Anlage und Betrieb	4
§ 4 Windenschleppbetrieb	5
§ 5 Unterverpachtung	5
§ 6 Pachtzins.....	6
§ 7 Haftung.....	6
§ 8 Verkehrssicherungspflicht.....	7
§ 9 Kündigung	7
§ 10 Weitere Bestimmungen	7
§ 11 Salvatorische Klausel	8
§ 12 Schlussbestimmungen	8

I.**Vorbemerkung**

Der Luftsportverein Biberach e.V. betreibt auf den unter Ziffer II § 1 genannten Grundstücken der Stadt Biberach auf den Gemarkungen Biberach und Birkenhard mit einer Fläche von ca. 21,90 ha den Verkehrslandeplatz Biberach. Dieser wurde kontinuierlich ausgebaut und wird von Sportfliegern als auch ortsansässigen Firmen genutzt.

II.**Pachtvertrag****§ 1****Vertragsgegenstand**

Die Stadt Biberach verpachtet an den Luftsportverein Biberach e. V. für die Anlage und zum Betrieb eines Verkehrslandeplatzes folgende Flächen:

a) Markung Biberach	
aus Flst. 1901/2	ca. 19 ha 99 ar 91 qm
b) Markung Birkenhard	
aus Flst. 477	65 ar 33 qm
aus Flst. 477/1	23 ar 06 qm
aus Flst. 897	83 ar 07 qm
aus Flst. 900	<u>18 ar 84 qm</u>
c) Gesamtfläche	ca. 21 ha 90 ar 21 qm
	=====

Die Grenzen und Anlagen des Landeplatzes ergeben sich aus dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 13.12.2016.

§ 2**Vertragsdauer**

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2017 und endet mit Ablauf des 31.12.2031.

(2) Der Vertrag verlängert sich um ein Jahr, wenn er nicht durch eine Vertragspartei mit einer Frist von 12 Monaten zum Laufzeitende gekündigt oder durch einen neuen Vertrag ersetzt wird. Nach diesem Jahr endet der Vertrag automatisch.

(3) Der bestehende Pachtvertrag vom 26.09.1996 mit den Nachträgen vom 20.04.1999 und 25.08.1999 endete zum 31.12.2016.

§ 3 Anlage und Betrieb

- (1) Es gilt die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 13.01.1999, Az.: 45-21/3846 – Biberach, in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 12.03.1999 sowie Änderungen vom 07.04.2004, 06.02.2006, 02.08.2006 und 17.07.2012.
- (2) Die Nutzung der angrenzenden Gewerbegebiete darf durch den Flugbetrieb nicht eingeschränkt werden.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
 - a) Anzahl der Starts von Motorflugzeugen ist auf 10.000 pro Jahr begrenzt.
 - b) Im Rahmen der zulässigen 10.000 Starts wird der folgende Flugzeugmustermix (Gutachten Fa. Kurz & Fischer Nr. 2732) prozentual festgelegt:

○ Prop 1:	28 %
○ Prop 2:	62 %
○ Prop 3:	5 %
○ Business Jet	2,5 %
○ Hubschrauber	2,5 %
 - c) Sollte sich während der Vertragslaufzeit die Notwendigkeit ergeben, die Anteile innerhalb der vorgenannten Klassen zu verändern, ist die Zustimmung der Verpächterin einzuholen. Die Veränderung ist schriftlich mitzuteilen.
 - d) Der Anteil der Platzrunden an den Flugbewegungen darf 15 % nicht überschreiten.
 - e) Der Flugplatzbetreiber garantiert eine kontinuierliche Protokollierung o.g. Rahmenbedingungen und legt jährlich zum 01.02. des Folgejahres der Stadt Biberach, Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, einen schriftlichen Bericht vor, der die Einhaltung der Rahmenbedingungen dokumentiert.
 - f) Für Schulungsflüge gelten folgende Zeiten:
 - a) Montag – Freitag 9:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 20:00 Uhr
 - b) Samstag 9:00 – 12:30 Uhr

An Sonn- und Feiertagen sind Schulungsflüge (weniger als 30 Minuten) und Platzrunden ausgeschlossen.

Die Betriebszeiten für den Geschäftsreiseverkehr erstrecken sich auf den Zeitraum von 7:00 – 22:00 Uhr für Landungen und 7:00 – 20:00 Uhr für Starts.

§ 4 Windenschleppbetrieb

- (1) Der Windenschleppbetrieb kann am bisherigen Standort südlich der asphaltierten Start- und Landebahn durch die Erweiterung des Gewerbegebiet Flugplatz GE 2 nicht weiter betrieben werden.
- (2) Der Windenbetrieb auf dem Flugplatz ist nur dann zulässig, wenn der Windenbetrieb die Planung, die Bebauung und den Betrieb der angrenzenden Abschnitte der Gewerbegebiete am Flugplatz auf keinen Fall beeinträchtigt.
- (3) Die Einrichtung eines Windenschleppbetriebs auf dem Pachtareal bedarf der Zustimmung durch die Verpächterin und ist unabhängig von der luftfahrtrechtlichen Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart für den Verkehrslandeplatz Biberach einzuholen.

§ 5 Unterverpachtung

Der Pächter ist berechtigt, folgende Teilflächen unterzuverpachten:

- 1) Eine Teilfläche von ca. 1.480 qm auf Flst. 1901/2 [REDACTED]

[REDACTED]:

[REDACTED] Der Pachtzins von jährlich [REDACTED] steht der Stadt zu.

b. [REDACTED]

c. Der Unterpachtvertrag ist der Stadt zur Zustimmung vorzulegen.

d. [REDACTED]

Zwecke der Landwirtschaft die Durchfahrt

[REDACTED] zu ermöglichen.

- 3) Der innerhalb der Landeplatzgrenze liegende landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden vom Pächter bewirtschaftet bzw. unterverpachtet.

§ 6 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt 32.735,18 € ohne das Unterpachtverhältnis lt. § 5 Abs. 1 Nr. 1a. und setzt sich zusammen aus 5 % des jeweiligen Buchwertes multipliziert mit der Fläche. Dieser Pachtvertrag umfasst künftig auch das Flurstück 897, Gemarkung Birkenhard.
- (2) Die Pachtzinsen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1a sind jährlich zum 30.06. an die Stadt zu entrichten.
- (3) Steuern, Abgaben sowie solche, die Aufgrund baulicher Nutzungen entstehen, sind Sache des Pächters.

§ 7 Haftung

- (1) Der Zustand des Vertragsgegenstandes ist dem Luftsportverein bekannt. Die Verpächterin haftet nicht für die Größe oder Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes. Er haftet insbesondere nicht wegen vorhandener Belastungen des Vertragsgegenstandes.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Verpächters für anfängliche Mängel nach § 536a Abs. 2 BGB ist ausgeschlossen.

Schadenersatzansprüche gegen den Verpächter, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind ausgeschlossen.

- (2) Die Vertragsparteien haften nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder Naturereignisse oder sonstige von ihnen nicht zu vertretende Vorkommnisse, insbesondere Streik, Aussperrung, Demonstration oder Störungen von Infrastruktureinrichtungen verursacht worden sind.
- (3) Die Haftungsbeschränkungen nach diesem Vertrag gelten nicht für Ansprüche wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und auch nicht für Ansprüche wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung einer Partei beruhen. Dem Verschulden einer Partei steht das Verschulden ihrer gesetzlichen Vertreter sowie ihrer Erfüllungsgehilfen gleich.
- (4) Der Pächter haftet für alle Schäden, die mit dem Flugbetrieb im Zusammenhang stehen. Die Verpächterin übernimmt keine Haftung für Unfälle gleich welcher Art, für Schäden, die an der Pachtsache, an den auf ihr stehenden Gebäuden, Einrichtungen, Geräten und dergleichen entstehen.

Dies gilt auch für angrenzende Wege, sofern sie zur Überfahrt benutzt werden.

Die Unterhaltung der Pachtflächen und Einrichtungen ist Sache des Pächters.

§ 8

Verkehrssicherungspflicht

Dem Pächter obliegt ab Nutzungsbeginn gemäß § 2 Abs. 1 die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand.

§ 9

Kündigung

- (1) Das Recht zur ordentlichen Kündigung vor dem in § 2 Abs. 1 genannten Termin ist ausgeschlossen.
- (2) Das Recht zu außerordentlichen (fristlosen) Kündigung bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Nutzung der Pachtfläche als Verkehrslandeplatz darf die künftige Entwicklung von Gewerbe-/ Industriegebieten, Wohngebieten oder Verkehrsflächen gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 und dessen Fortschreibungen nicht beeinträchtigen oder verhindern. Der Verpächterin wird daher ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt.

Die Kündigungsfrist bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts beträgt 6 Monate zum Monatsende.
- (4) Die Verpächterin hat das Recht zur außerordentlichen (fristlosen) Kündigung, wenn aufgrund der Nutzung der Pachtfläche als Verkehrslandeplatz die Bebauung oder der Betrieb der umliegenden Gewerbegebiete sowie die Errichtung oder der Betrieb von Verkehrsflächen nicht möglich ist oder nicht fortgesetzt werden kann.
- (5) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 10

Weitere Bestimmungen

- (1) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bedürfen jeweils der Zustimmung der Stadt.
- (2) Nach Ablauf des Pachtverhältnisses hat der Pächter etwaige vom ihm errichtete Bauten auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern die Stadt an einer Übernahme nicht interessiert ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, auf Kosten des Pächters das Erforderliche durchzuführen.
- (3) Hat der Pächter auf seine Kosten Verbesserungen am Grundstück vorgenommen, die nach Ablauf des Pachtverhältnisses noch bestehen, so kann er hierfür auf Antrag eine Entschädigung erhalten. Ein Anspruch hierauf kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- (4) Der Pächter übernimmt auf Dauer des Pachtverhältnisses anstelle der Verpächterin die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers.

- (5) Die Verpächterin übernimmt keine Gewähr für die Eignung der Pachtfläche als Flugplatz.
- (6) An den Pachtflächen und Grünanlagen dürfen ohne Zustimmung der Verpächterin keine Änderungen durch Aufschüttungen und dergleichen vorgenommen werden. Die Grasnarbe muss so gepflegt werden, dass sie erhalten bleibt.
- (7) Der Pächter kann keinen Anspruch auf Zuführung von Wasser, Strom und Zufahrtsmöglichkeit geltend machen.
- (8) Der Pächter hat für die Erhaltung der Pacht- bzw. Grundstücksgrenzen Sorge zu tragen.
- (9) Die Verpächterin hat das Recht, die Pachtgrundstücke jederzeit zu besichtigen oder durch einen Beauftragten besichtigen zu lassen.
- (10) Das Pachtverhältnis gilt zum jeweiligen Zeitpunkt als beendet, wenn
 - a. sich der Luftsportverein auflöst oder aufgelöst wird,
 - b. die Aufgaben des Vereins – und zwar ohne Rücksicht auf die rechtliche Gestaltungsweise – in eine andere Trägerschaft übergehen.
- (11) Behördliche Auflagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung aufgrund dieses Vertrages ergehen, hat der Pächter auf eigene Kosten zu erfüllen.

§ 11

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so hat dies keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen; an die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige Regelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmungen verbundenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am Nächsten kommt.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen über das Nutzungsverhältnis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederseitiges Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Diese Schriftformheilklausel gilt jedoch nur für die ursprünglichen Vertragsparteien und insbesondere nicht für einen Erwerber, der in den Nut-

zungsvertrag kraft Gesetzes (z.B. gem. § 566 BGB) eintritt, solange er sie nicht als eigene Verpflichtung übernimmt.

Biberach an der Riß, den 01. Januar 2017

Verpächterin:

Stadt Biberach an der Riß

Pächter:

Luftsportverein Biberach e.V.

Wersch

Erster Bürgermeister

Dr. Thomas Nonn

1.Vorsitzender Abteilung Motorflug

Hanspeter Schmid

1.Vorsitzender Abteilung Segelflug