

Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

als Verpächter und

als Pächter

Verpächter und Pächter müssen genau bezeichnet werden: ggfs. sämtliche Miteigentümer/Mitglieder von Erbengemeinschaften bzw. im Falle von Gesellschaften mit Angabe der Vertretungsverhältnisse. Alle hier genannten Personen müssen den Vertrag unterschreiben.

schließen den nachstehenden Landpachtvertrag:

Präambel

Der Verpächter überlässt dem Pächter mit diesem Pachtvertrag Landeigentum zur Bewirtschaftung. Er tut dies mit dem ausdrücklichen Wunsch, dass der Pachtgegenstand mit besonderer Rücksicht auf Natur und Landschaft bewirtschaftet wird. Der Pachtvertrag enthält entsprechende konkretisierende Vereinbarungen, die über die allgemeinen pachtvertraglichen Mindestregelungen hinausgehen. Dem Pächter ist dies bekannt und er verpflichtet sich bei der Ausübung der in dem vorliegenden Pachtvertrag geregelten Nutzungsrechte zu einem besonders sorgsamem und naturschonenden Umgang mit dem Pachtgegenstand.

§ 1 Gegenstand der Pacht

Der Verpächter verpachtet dem Pächter:

Der Pachtgegenstand muss flurstückgenau bezeichnet werden. Wenn nur Teile eines Flurstücks verpachtet werden, sind diese Teilflächen genau zu beschreiben und möglichst auf einem Luftbild in einer Anlage darzustellen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Katastergröße	Nutzungsart	Pachtpreis EURO
Summe					

Der Verpächter haftet nicht für die Nutzbarkeit des Pachtgegenstandes zum vertraglich vereinbarten Zweck. Verpachtet wird, soweit nicht anders in der Anlage „Pachtgegenstand“ bestimmt, jeweils das gesamte Flurstück ungeachtet des landwirtschaftlich nutzbaren Flächenanteils. Der Pächter hat keinen Anspruch auf eine Minderung des Pachtzinses, wenn Teile des Pachtgegenstandes (auch ganze Flurstücke) nicht oder nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bodenschätzen bzw. Bodenbestandteilen aller Art, wie z.B. Sand, Kies, Kalk, Torf usw. sowie die Nutzung der Bäume und Sträucher. Ggf. auf der Pachtsache vorhandene Gebäude werden ebenfalls nicht mitverpachtet. Nicht mitverpachtet sind das Jagd- und das Fischereirecht.

§ 2 Vertragsdauer und Pachtjahr

Dieser Vertrag hat eine Laufzeit vom _____ bis zum _____. Der Pachtvertrag endet mit Ablauf dieser Laufzeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

Das Pachtjahr beginnt am _____ und endet am _____ eines jeden Jahres.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt jährlich _____€ (in Worten: EURO _____) und ist am _____ eines jeden Jahres für das laufende Pachtjahr fällig und vom Pächter kostenfrei an den Verpächter zu entrichten. *Ggf.:* Der anteilige Pachtzins für das Rumpfpachtjahr nach Vertragsbeginn ist am _____ fällig. Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Risikosphäre liegenden Grund an der Ausübung des ihm eingeräumten Nutzungsrechts verhindert wird.

Der Pachtzins ist bei Fälligkeit auf folgende Bankverbindung

Konto-Inhaber _____

Bank _____

IBAN _____

BIC _____

zu überweisen.

Eine Zurückbehaltung oder Aufrechnung des Pachtentgeltes wegen Gegenforderungen, gleich welcher Art, ist dem Pächter nicht gestattet, soweit diese nicht rechtskräftig festgestellt oder vom Verpächter anerkannt sind.

Der Pächter und der Verpächter können nach Ablauf von jeweils 2 Jahren, erstmals 2 Jahre nach Beginn dieses Pachtvertrags, eine Änderung des Pachtzinses nach § 593 BGB verlangen. Maßgeblich für eine Anpassung ist die bei Erklärung des Anpassungsverlangens ortsübliche Höhe der Neuabschlüsse von Pachtverträgen der vergangenen 2 Jahre.

§ 4 Lasten und Abgaben

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben werden vom Pächter getragen, insbesondere die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, die Grundsteuer und die Beiträge für den Wasser- und Bodenverband. Sofern diese dem Verpächter in Rechnung gestellt werden, erfolgt eine Weiterbelastung an den Pächter. Dazu gehören nicht Erschließungs- und Ausbaubeiträge und andere Abgaben und Beiträge, die zu einer dauerhaften Werterhöhung des Pachtgegenstandes beitragen.

Die zu erstattenden Beträge sind fällig mit Rechnungslegung. Der Verzug tritt ein 14 Tage nach Rechnungsdatum. Im Falle des Verzuges gilt § 5 „Verzugsfolgen“.

§ 5 Verzugsfolgen

Gerät der Pächter in Verzug, ist die offene Forderung mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 288 Abs. 2 BGB) zu verzinsen. Mahnt der Verpächter einen fälligen Betrag an, kann er neben den Verzugszinsen pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 3 € vom Pächter verlangen; die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt dem Verpächter vorbehalten.

Der Verpächter ist berechtigt, alle auf seinem Konto eingehenden Zahlungen nach eigenem Ermessen zu verrechnen. Zahlungen werden zuerst auf die Zinsen sowie sonstige Nebenforderungen und zuletzt auf die Hauptschuld angerechnet.

§ 6 Zahlungsansprüche

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass bei der Ermittlung des Pachtzinses eine mögliche staatliche Zuteilung oder unentgeltliche Weitergabe von Zahlungsansprüchen (ZA) durch den Vorpächter an den Pächter zu Beginn oder während der Pachtzeit in diesem Vertrag nicht berücksichtigt wurde.

Kommt es während der Laufzeit des vorliegenden Vertrages zu einer Neuzuteilung von Zahlungsansprüchen, so ist der Pächter verpflichtet, die auf den Pachtgegenstand entfallenden Zahlungsansprüche im eigenen Namen zu beantragen und dem Verpächter unverzüglich nachzuweisen, in welchem Umfang auf die Pachtfläche Zahlungsansprüche entfallen und zugeteilt wurden.

Der Pächter ist verpflichtet, die in Folge dieser Regelungen vom Staat zugeteilten oder privat unentgeltlich erhaltenen Zahlungsansprüche für den Pachtgegenstand bei Pachtende an den Verpächter oder einem von ihm benannten Dritten herauszugeben.

Gleiches gilt für sonstige flächenbezogene Rechte, die während der Vertragslaufzeit dem Pächter unentgeltlich zugeteilt werden und übertragbar sind.

Sollte das Flächenprämiensystem wesentlich geändert werden, ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter das bei Pachtende herauszugeben oder zu veranlassen, das der vorstehenden Regelung wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 7 Nutzungsüberlassung

- a) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt,
- die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzuverpachten oder im Wege des Pflugtauschs einem anderen zur Verfügung zu stellen,
 - die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

Überlässt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, haftet er für dessen vertragswidriges Verhalten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Im Falle einer genehmigten Unterverpachtung bzw. eines Pflugtauschs sind sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem Unterpächter bzw. Tauschpartner aufzuerlegen.

- b) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist.

§ 8 Pflichten der Vertragsparteien

- a) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu erhalten. Er hat alle hierfür erforderlichen Ausbesserungen und Ersatzinvestitionen auf seine Kosten durchzuführen.
- b) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand. Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter im Innenverhältnis von sämtlichen Forderungen Dritter auf Schadenersatz im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand freizuhalten.

Der Pächter schließt für das Haftpflichtrisiko aus der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes eine Haftpflichtversicherung in angemessenem Umfang ab. Mitzuversichern im Rahmen der Haftpflichtversicherung ist die Haftung nach dem Umweltschadengesetz, inklusive der Schäden auf dem Pachtgrundstück und an dem Grundwasser. Der Versicherungsschutz ist dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.

Wird ein solcher Nachweis durch den Pächter trotz jederzeit möglicher Aufforderung durch den Verpächter nach Einräumung einer angemessenen Frist nicht erbracht, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters diese Versicherungen abzuschließen.

- c) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der zur Bewirtschaftung freigegebenen Grundstücksflächen der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern. Insbesondere bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters stets:
- die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegung, Grünbrache und Rotationsbrache sowie der Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen,
 - Anlegen und Umbrechen von Grünland,
 - Anlegung oder Roden von Baum- und Dauerkulturen,
 - Aufforstung,
 - Änderung der Nutzung sowie das Errichten und Beseitigen von baulichen Anlagen.

- d) Dem Pächter stehen aus Aufwendungen für wertverbessernde Maßnahmen der Pacht- sache Ersatzansprüche gegen den Verpächter nur dann zu, wenn die Aufwendungen mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters erfolgten und der Vorteil dieser Maßnah- men bei Beendigung dieses Vertrages auf den Verpächter übergeht. Änderungen des Pachtgegenstandes in Erfüllung der unten stehenden Vereinbarungen zur Bewirtschaf- tungsweise sind keine ausgleichspflichtigen wertverbessernden Maßnahmen.
- e) Der Pächter hat den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses in ei- nem Zustand an den Verpächter zurückzugeben, der die Weiterführung der nach die- sem Vertrag vereinbarten Nutzung in gleicher Art, Umfang und Qualität ohne Unterbre- chung ermöglicht. Davon ausgenommen sind Veränderungen, die
- durch den Verpächter gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages oder
 - durch den Pächter mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters durchgeführt wurden.
- f) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Pachtgrundstück bei Vertragsbeginn belastet ist, werden vom Pächter geduldet.

§ 9 Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise

Hier werden die Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise festgehalten. Unter a) stehen die ökologischen Mindest- standards. Wenn Sie weitere Naturschutzmaßnahmen [z. B. wie unter www.fairpachten.org/naturschutzmassnahmen] vereinbaren wollen, können Sie das unter b) tun. Eine kostenfreie Beratung hierzu erhalten Sie von unseren Regional- beratern unter 030 284 984 1844. Sofern der Platz in § 9b nicht ausreicht bzw. erklärende Grafiken mit aufgenommen werden sollen, wird eine entsprechende Anlage an den Vertrag angehängt und hier nur auf diese verwiesen.

- a) Der Pächter verzichtet auf das Ausbringen von Klärschlamm, das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut, das Umbrechen von Grünlandflächen, das Verfüllen von Nassstellen sowie die Entfernung von Landschaftselementen.

- b) _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

§ 10 Anspruch auf Unterlassung

Verstößt der Pächter gegen vertragliche Vereinbarungen insbesondere aus § 9 und fordert der Verpächter den Pächter zur Unterlassung dessen auf, hat er den Zustand vor dem Ver- tragsverstoß, soweit dies technisch möglich ist, wiederherzustellen und dies dem Verpächter in einer von ihm gesetzten angemessenen Frist nachzuweisen.

§ 11 Kündigung des Vertrages in besonderen Fällen

- a) Ist der Pächter mit der vollständigen Zahlung der nach diesem Vertrag fälligen Jahrespacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug, so steht dem Verpächter ein außerordentliches Kündigungsrecht dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach § 594 e BGB zu. Eine vorhergehende Mahnung ist hierfür nicht erforderlich.
- b) Verstößt der Pächter gegen eine vertragliche Vereinbarung insbesondere nach § 9 und hilft diesem Verstoß nicht nach § 10 ab, oder ist die Wiederherstellung des Zustandes vor Vertragsverstoß technisch nicht möglich, ist der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtvertrags berechtigt. Die Nichtbeachtung einer Bewirtschaftungsvereinbarung nach § 9 gilt als wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung.
- c) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach §§ 594 e, 543 BGB auch kündigen,
- wenn der Pächter zahlungsunfähig ist, insbesondere, wenn über das Vermögen des Pächters das gerichtliche Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt ist,
 - wenn für den Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus in der Person des Pächters liegenden Gründen eine unbillige Härte bedeuten würde.
- d) Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der eine Teil sich ein Vergehen hat zuschulden kommen lassen, durch welches die Beziehungen zwischen den Parteien derart gestört werden, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- e) Der Verpächter hat ein Sonderkündigungsrecht von 12 Monaten zum Pachtjahresende für Flächen,
- für die Ausbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben werden,
 - für die ein Bebauungsplan errichtet wird und eine bauliche Nutzung ausgewiesen wird,
 - die für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, wie beispielsweise Wegebaumaßnahmen, benötigt werden.

In diesen Fällen wird vorrangig die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung angestrebt. Der Verpächter wird im Falle der Herausnahme von Flächen nach dieser Regelung prüfen, ob Ersatzfläche für den Pächter betriebsnah beschafft werden kann.

- f) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 12 Weitere Bestimmungen

- a) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

- b) Der Verpächter bzw. seine Bevollmächtigten sind berechtigt, die Pachtsache jederzeit zu betreten, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Einhaltung dieses Vertrages zu überprüfen.
- c) Der Pächter stimmt der Einholung von Auskünften, die im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag stehen, bei Behörden und Ämtern, insbesondere bei Umwelt- und Landwirtschaftsbehörden durch den Verpächter zu.
- d) Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.
- e) Der Verpächter reicht eine Kopie dieses Vertrags bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde ein.
- f) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung.

Pächter und Verpächter stimmen gegenseitig der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten aus diesem Vertrag zu. Diese sind Namen, Anschrift, Telefonnummern, Emailadressen und Bankverbindungsdaten sowie die sich aus dem Zahlungsverkehr ergebenden Daten. Pächter und Verpächter stimmen der Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten an Dritte zu, soweit diese im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand berechtigtes Interesse glaubhaft machen oder dies zur Vertragsdurchführung notwendig ist. Pächter und Verpächter willigen gegenseitig ein, dass die im Rahmen des Vertragsverhältnisses erhobenen personenbezogenen Daten zu Zwecken der jeweils internen Dokumentation auch über das Vertragsverhältnis hinaus aufbewahrt werden können. Eine Weitergabe an Dritte ist nach Beendigung des Vertrages jedoch ausgeschlossen, sofern gesetzliche Regelungen dies nicht erfordern.

Ggf.: Der Verpächter verweist im Übrigen auf seine Datenschutzhinweise und stellt diese dem Pächter wie folgt zur Verfügung:

- g) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

_____, den _____

_____, den _____

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Sind mehrere Personen als Verpächter und/oder Pächter angegeben, so ist der Vertrag von allen diesen zu unterschreiben.

Dieses Vertragsmuster entspricht aktuellen pachtrechtlichen Erfordernissen und kann rechtssicher verwendet werden. Es ersetzt jedoch nicht eine juristische Beratung. Jede Haftung im Zusammenhang mit der Verwendung des Vertragsmusters wird ausgeschlossen.