

Landpachtvertrag für Pachtgrundstücke

Zwischen

Anschrift: _____

als Verpächter _____ **und**

Anschrift: _____

als Pächter

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

Gegenstand der Pacht § 1

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	ha	Größe a	m ²	Nutzungs- art	AZ BP	Pacht- preis EURO	Bemerkungen
Summe:									

- (2) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen und Einrichtungen sowie die aufstehenden Bäume und Sträucher und die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Rechte (z.B. Wegerechte, Realgemeindeberechtigungen usw.), auch wenn sie im Grundbuch und in Absatz 1 nicht vermerkt sind.
- (3) Ausgenommen von der Verpachtung ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen.

Pachtdauer
§ 2

- (1) Die Pacht läuft _____ Jahre
für die Zeit vom _____ bis zum _____
- (2) Das Pachtjahr läuft vom _____ bis zum _____
- (3) Das Pachtverhältnis verlängert sich gem. § 594 BGB bei Pachtverträgen, die auf mindestens drei Jahre geschlossen worden sind, auf unbestimmte Zeit, wenn nicht ein Vertragsteil spätestens 6 Monate vor dem vereinbarten Pachtende schriftlich erklärt, dass das Pachtverhältnis zum vereinbarten Termin enden soll.

Pachtpreis
§ 3

- (1) Der Pachtpreis beträgt jährlich _____ EURO,
in Buchstaben _____ EURO
und ist am _____ zu entrichten.
- (2) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtpreis für den Verpächter oder Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Pachtpreis neu festgesetzt wird.
- (3) Der Pachtpreis ist dem Verpächter an seinem Wohnsitz oder nach seiner Anweisung zu zahlen.
- (4) Der Pächter kann gegen die Pachtpreisforderung nur aufrechnen
a) mit Forderungen, die der Verpächter anerkannt hat,
b) mit Forderungen, über die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

Übergabe
§ 4

A. Feldbestellung

- (1) Der Verpächter überlässt dem Pächter die bei Pachtbeginn vorhandene Feldbestellung.

B. Grundverbesserung

- (2) Umfang und Zustand der Grundverbesserung wie Drainagen, Straßen, Brücken, Gräben und Einfriedungen, die der Pächter weiter nutzt, werden bei Pachtbeginn festgestellt. Die bei der Übergabe der Pachtgrundstücke festgestellten Mängel und Schäden, soweit sie durch laufende Unterhaltung behoben werden können, hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen. Im Streitfall entscheidet der Schätzer.

C. Feststellung Grundverbesserung, Mängel und Schäden

- (3) _____

im Streitfall entscheidet der Schätzer.

Bewirtschaftung

§ 5

- (1) Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
- (2) Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen, mit Ausnahme einer Flächenstilllegung.
- (3) Der Pächter hat die auf den Pachtgrundstücken befindlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die Gräben, Einfriedungen und Drainagen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können. Bei Meinungsverschiedenheiten bestimmt der Schätzer, ob die Anlagen noch durch laufende Ausbesserungen zu erhalten sind.
- (4) Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege des Baum- und Strauchbestandes; er hat mindestens die bei Pachtbeginn übernommenen Gewächse laufend zu ersetzen, Obstbäume und Sträucher unter Beachtung der etwa vom Amt für Landwirtschaft o.a. hierfür gegebenen Richtlinien. Einzelne abgängige Bäume und Sträucher hat der Pächter zu entfernen; das Holz darf er behalten. Im übrigen darf er Bäume nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verpächters entfernen.
- (5) Das Aufbringen von Sekundärrohstoffdüngern wie Klärschlamm, Klärschlammkompost, Kompost, Fäkalien sowie andere Rückstände und Rohstoffe industrieller oder gewerblicher Herkunft und der Einsatz von gentechnisch verändertem Saatgut, Pflanzen oder anderen gentechnische veränderten Stoffen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
Dies gilt auch für organisch- mineralische Mischdünger, die unter Verwendung von Sekundärrohstoffen (insbesondere Klärschlamm) hergestellt werden.
- (6) Der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln wird eingeschränkt:
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln mit den angeführten Wirkstoffen bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verpächters:

 - Es dürfen nur Pflanzenschutz- und Pflanzenhilfsmittel nach Massgabe der EG-Öko-Verordnung (EU-Bio-Siegel) zum Einsatz kommen.
 - Es dürfen nur Pflanzenschutz- und Pflanzenhilfsmittel nach Massgabe der Richtlinien angeführter Bio-Verbände zum Einsatz kommen:

- (7) Werden auf der Pachtsache Stoffe im Sinne der Absätze 5 und 6 aufgebracht, ohne dass die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erteilt worden ist, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 EURO/ha für die mit diesen Stoffen behandelten Flächen sofort fällig. Diese Vertragsstrafe lässt weitergehende Schadensersatzansprüche unberührt. Darüber hinaus ist der Verpächter berechtigt, fristlos den Pachtvertrag zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.
- (8) Falls der Pächter auf der Pachtfläche eine Auskreuzung, Verwehung oder anderweitige Ausbreitung gentechnisch veränderter Organismen feststellt, hat er den Verpächter unaufgefordert darüber zu informieren und auf Verlangen die ihm zumutbaren Maßnahmen zur Abwehr und Wiederherstellung des vorhergehenden Zustandes zu ergreifen.

Abgaben

§ 6

- (1) Die auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) trägt der Pächter. Die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie zu Wasser- und Bodenverbänden trägt der Pächter. Erhöht sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag der bei Pachtbeginn auf den Pachtgrundstücken ruhenden und vom

- Verpächter zu tragenden öffentlichen Abgaben und Lasten um mehr als 10 v. H., so tragen Verpächter und Pächter den gesamten Mehrbetrag je zur Hälfte.
- (2) Alle Privatlasten (Hypotheken-, Grundschuld- und Altenteilsverpflichtungen, Reallasten usw.) sowie die nicht auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt jede Partei für sich.

Verbesserungen

§ 7

A. des Pächters

- (1) Der Pächter darf die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Pachtgrundstücke verbessern und neue Anlagen und Einrichtungen schaffen, soweit dies nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft erforderlich ist. Solche Verbesserungen können z.B. sein: die Kultivierung von Öd- und Moorland, die Anlage von Drainagen. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vorher schriftliche Anzeige macht und
- a) der Verpächter schriftlich zugestimmt hat oder
- b) der Schätzer festgestellt hat, dass die beabsichtigte Maßnahme erforderlich ist und dem Verpächter der etwaige spätere Ersatz der Aufwendungen (Absatz 2) zugemutet werden kann. Sollten derartige Maßnahmen während der letzten drei Pachtjahre durchgeführt werden, so bedarf es in jedem Falle der Zustimmung des Verpächters.
- (2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen insoweit zu ersetzen, als die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert der Pachtgrundstücke bei Pachtende noch erhöhen oder eine Werterhöhung noch nach dem Pachtende zu erwarten ist. Werterhöhungen sind nicht zu ersetzen, wenn sie insgesamt nicht 25 v.H. des für das letzte Pachtjahr vereinbarten Pachtpreises übersteigen. Den Beweis muss der Pächter führen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet der Schätzer.
- (3) Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruchs vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht binnen drei Monaten, so kann der Pächter den Pachtpreis bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruchs hinterlegen.
- (4) Wenn der Pächter ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters oder ohne Zustimmung des Schätzers Anlagen oder Einrichtungen ändert oder solche neu schafft, steht ihm kein Anspruch auf Erstattung der gemachten Aufwendungen zu.

B. des Verpächters

- (5) Der Verpächter ist während der Pachtzeit nur dann berechtigt, die verpachteten Anlagen und Einrichtungen auf den Pachtgrundstücken zu verbessern oder solche neu zu schaffen, wenn er dem Pächter vorher schriftlich Anzeige macht und
- a) der Pächter schriftlich zugestimmt hat oder
- b) der Schätzer festgestellt hat, dass die beabsichtigte Maßnahme erforderlich ist und dem Pächter die laufende Verzinsung und Tilgung (Absatz 6) zugemutet werden kann.
- (6) Der Pächter hat die Aufwendungen des Verpächters bis zum Ablauf der Pachtzeit angemessen zu verzinsen und entsprechend der gewöhnlichen Lebensdauer der Einrichtung zu tilgen, soweit die Ertragsfähigkeit der Pachtgrundstücke erhöht wird. Bei Meinungsverschiedenheiten bestimmt der Schätzer nach billigem Ermessen, mit welchem Betrag die Aufwendungen des Verpächters jährlich zu verzinsen und zu tilgen sind.

Gewährleistung

§ 8

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 4 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.
- (2) Weicht die wirkliche Größe der Pachtgrundstücke von der im § 1 dieses Vertrages angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus nur herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v.H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen.

- (3) Grunddienstbarkeiten (wie Überfahrrecht, Rechte Dritter, Erd- oder Energiefortleitungen) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (wie Hypotheken oder andere Lasten), mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt, und waren sie auch weder im Grundbuch eingetragen noch aus § 1 dieses Vertrages ersichtlich, so kann der Pächter Minderung des Pachtpreises verlangen.
- (4) Der Pächter verzichtet im übrigen auf die Haftung des Verpächters wegen Mängel, die durch gewöhnliche Ausbesserungen (§ 5 Absatz 3) beseitigt werden können.
- (5) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

Wildschaden § 9

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den jagdrechtlichen Vorschriften.
- (2) Sind die Pachtgrundstücke Teil eines Eigenjagdbezirks, in dem der Verpächter jagdberechtigt ist, so hat der Verpächter dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen, wenn der Pächter nicht zugleich Jagdpächter ist. Hat der Verpächter die Jagd an einen anderen verpachtet und dieser den Ersatz des Wildschadens übernommen, so haftet der Verpächter dem Pächter nur insoweit, als der Pächter nicht vom Jagdpächter Ersatz des Wildschadens erlangen kann.

Unterverpachtung § 10

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen überlassen, insbesondere die Grundstücke unterverpachten. Der Erlaubnis bedarf es nicht, wenn der Pächter Flächen aus Anlass eines zeitweiligen Flächenaustausches (Pflugtausch) oder aus einem ähnlichen Grunde im üblichen Rahmen einem anderen überlässt.
- (2) Bei einer formwechselnder Umwandlung bzw. Änderung der Rechtsform übernehmen die Rechtsnachfolger das Pachtverhältnis und treten anstelle des bisherigen Pächters in den Pachtvertrag ein. Sie sind verpflichtet die Betriebsübernahme unverzüglich anzuzeigen. Die Beendigung des Pachtverhältnisses aus diesem Grund ist ausgeschlossen.

Vorzeitige Kündigung § 11

- (1) Der Verpächter kann außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann
- (2) Jede Vertragspartei kann außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen das Pachtverhältnis fristlos kündigen,
 - a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig zerrüttet ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,
 - b) wenn die andere Vertragspartei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
 - c) wenn gegen den Pächter Antrag auf Eröffnung eines Konkurs-, Vergleichs- oder Gesamtvollstreckungsverfahrens oder eines Einzelzwangsvollstreckungsverfahrens gestellt ist und wenn gegen den Pächter im Verwaltungswege vollstreckt wird.
- (3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, muss sie bis zum 30.06. des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.
- (4) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

**Tod des Pächters
§ 12**

- (1) Stirbt der Pächter oder verliert er die Liquidität, so sind seine Erben oder Nachfolger und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen.
- (2) Der Verpächter ist jedoch zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke gewährleistet ist und
 - a) als Alleinerbe entweder der überlebende Ehegatte oder eine in gerader Linie mit dem Erblasser verwandte Person vorhanden ist oder
 - b) mehrere der unter a) genannten Erben vorhanden sind, und diese spätestens drei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, unter unverzüglicher Benachrichtigung des Verpächters, einen von ihnen als bevollmächtigten Vertreter bestellt haben.

**Rückgabe
§ 13**

- (1) Die Rückgabe erfolgt zu den gleichen Grundsätzen wie die Übergabe (§ 4).
- (2) Ein Mehr oder Weniger an Feldbestellung sowie der Grundverbesserungen wird nach den im § 4 vereinbarten Wertmaßstäben zu den am Rückgabebetage gültigen Preisen zwischen Pächter und Verpächter in Geld ausgeglichen.

**Verjährung bei Pachtende
§ 14**

- (1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.
- (2) Die Verjährung des Ersatzanspruchs des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Pachtgrundstücke zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

**Schätzer
§ 15**

- (1) Der in diesem Vertrag vorgesehene Schätzer wird von Fall zu Fall auf Antrag einer Partei vom Amt für Landwirtschaft bestimmt, es sei denn, dass sich die Parteien über die Person des Schätzers geeignet haben. Der Schätzer soll von beiden Parteien als landwirtschaftlicher Sachverständiger anerkannt und vereidigt sein oder für diesen Fall anerkannt werden.
- (2) Die Schätzung hat nach billigem Ermessen zu erfolgen.
- (3) Besteht eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungs- und Gebührenordnung, so soll der Schätzer diese seiner Tätigkeit zugrunde legen.
- (4) Der Mitwirkung des Schätzers bedarf es nicht, wenn über die von ihm zu begutachtenden Fragen zwischen den Parteien Einigkeit besteht.
- (5) Jede Partei trägt die Hälfte der Kosten des Schätzers.

**Zusätzliche Vereinbarungen, Nachträge, Anlagen
§ 16**

- (1) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

(2) Die Parteien vereinbarten folgende Nachträge: (Datum, Ort und Unterschriften der Parteien)

(3) Dem Pachtvertrag wurden folgende Anlagen beigefügt: (Datum, Ort, Unterschriften der Parteien)

Teilweise Unwirksamkeit des Vertrages

§ 17

Sollte irgendeine der vorhergehenden Vertragsbestimmungen mit den gesetzlichen Bestimmungen in grobem Widerspruch stehen und deswegen rechtsunwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen dadurch nicht berührt, es sei denn, dass die Parteien bei Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit den Vertrag nicht abgeschlossen haben würden.

Vertragsausfertigung, Kosten usw.

§ 18

Jede Partei erhält ein Stück dieses Vertrages. Die mit dem Abschluss des Vertrages und einer Durchführung verbundenen Unkosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 19

Mit seiner Unterschrift sichert der Verpächter dem Pächter die Befugnis zum Abschluss dieses Vertrages zu. Rechts- und Geldansprüche anderer natürlicher oder juristischer Personen eben diesem Verpächter, werden allein durch den hier genannten Verpächter geregelt.

_____, den _____

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Angezeigt beim, den _____