

Pachtvertrag

Zwischen

Verpächter

und

Pächter

Privat
 Landwirt **Haupterwerb** **Nebenerwerb**
Zutreffendes bitte ankreuzen!

Landwirt **Haupterwerb** **Nebenerwerb**
 Privat
Zutreffendes bitte ankreuzen!

 (Name, Vorname)

 (Name, Vorname)

 (Straße)

 (Straße)

 (PLZ, Wohnort)

 (PLZ, Wohnort)

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen.

§ 1

Pachtgrundstücke und -preise

(1) Verpachtet werden folgende Flurstücke:

Gemarkung und Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Größe (ha)	Nutzungsart (z. B. Acker, Grünland, etc.)	€ / ha	€ /
Summe:				Summe:		

- (2) Die Flurstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben.
- (3) Mitverpachtet sind die Feldeinrichtungen und sonstige Anlagen, die Bäume und Sträucher und die mit dem Eigentum verbundenen Rechte, auch wenn sie im Grundbuch oder in diesem Vertrag nicht vermerkt sind.
- (4) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z. B. Krumenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk, Torf. Ferner ist das Recht ausgenommen, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen (Klärschlamm, Kompost, usw.)

§ 2

Beschreibung der Grundstücke

- (1) Der Verpächter und der Pächter fertigen bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses jeweils gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache, insbesondere der Anlagen, Wege, Drainagen, Grenzsteine an, in der Umfang und Zustand im Zeitpunkt der Überlassung festgestellt werden.
- (2) Eine gesonderte Beschreibung der Pachtsache wurde angefertigt ^{*)} / nicht angefertigt ^{*)}

^{*)} Nicht Zutreffendes bitte streichen!

§ 3 Pachtdauer

- (1) Die **Pachtzeit** dauert ____ Jahre und zwar vom _____ bis zum _____.
- (2) Das Pachtjahr läuft vom _____ bis zum _____.
- (3) Das Pachtverhältnis verlängert sich bei Pachtverträgen, die auf mindestens 3 Jahre abgeschlossen sind, auf unbestimmte Zeit, wenn auf schriftliche Anfrage eines Vertragsteils, ob der andere Teil zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit ist, dieser nicht binnen einer Frist von 3 Monaten die Fortsetzung schriftlich ablehnt und in der Anfrage auf diese Folge der Nichtbeantwortung ausdrücklich hingewiesen war.

§ 4 Pachtpreis

Der **Pachtpreis** ist am Ende eines jeden Pachtjahres in Höhe von _____ Euro

am _____ auf das Konto des Verpächters - IBAN _____

BIC _____ bei der Bank _____ - zu zahlen.

Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.

§ 5 Erhaltung und Bewirtschaftung

- 1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
Der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters bedürfen:
 - a) die freiwillige Teilnahme an Bewirtschaftungseinschränkungen, die über die Pachtdauer hinaus Einfluss auf die Pachtsache haben, wie Extensivierungsprogramme, Flächenstilllegungsprogramme, Ackerschonstreifen oder Ähnliches.
 - b) der Umbruch von Grünland.
 - c) die Klärschlamm- und Kompostaufbringung.
 - d) die Entfernung von Bäumen, Feldgehölzen und Hecken.Einzeln abgängige Bäume hat der Pächter zu entfernen; das Holz darf er behalten; eine Ersatzanpflanzung ist nach Absprache mit dem Verpächter vorzunehmen. Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte.
- 2) Soweit Waldgrundstücke Gegenstand der Pacht sind, hat deren Bewirtschaftung nach forstfachlichen Grundsätzen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Nutzung und Pflege des Waldes in der Pachtzeit bedarf einer zusätzlichen Vereinbarung.
- 3) Die gewöhnlichen Ausbesserungen an mitgepachteten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Wege, Gräben, Einfriedungen und Drainagen hat der Pächter auf seine Kosten durchzuführen, solange sie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.

§ 6 Verbesserungen usw.

- (1) Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter notwendige Verbesserungen auf die Pachtsache zu ersetzen. Außerdem darf der Pächter Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vor der Vornahme schriftlich informiert und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende Aufwendungsersatz zu leisten, wenn die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes bei Pachtende noch erhöhen.
- (3) Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden. Für die Pflicht des Verpächters zur Benachrichtigung gilt Absatz 1 entsprechend. Der Pächter hat die Aufwendungen des Verpächters angemessen zu verzinsen und entsprechend der gewöhnlichen Lebensdauer der Einrichtung zu tilgen, soweit die Ertragsfähigkeit des Grundstückes erhöht wird.

§ 7 Gewährleistung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen worden sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter die Mängel arglistig verschwiegen hat.
- (2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, muss der Pächter dulden. Hatte der Verpächter sie bei Vertragsabschluss nicht mitgeteilt, so kann der Pächter nur Minderung des Pachtpreises verlangen.
- (3) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine drohende Gefahr erforderlich, so hat der Pächter, unbeschadet seiner Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst sofort die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter Rechte geltend macht. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 8 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des Pachtgegenstandes oder eines Teils einem anderen überlassen, insbesondere den Pachtgegenstand unterverpachten.
- (2) Der vorherigen Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht, wenn im Wege der vorweggenommenen Erbfolge im Rahmen einer Betriebsübergabe ein zugepachtetes Grundstück auf den Hofnachfolger mit übergeben wird. In diesem Fall tritt der Hofnachfolger anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich zu benachrichtigen.
- (3) Der Pächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand für die Dauer der Pachtzeit ganz oder teilweise gemeinsam mit anderen zu bewirtschaften, insbesondere in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, an der er beteiligt ist, zur Nutzung einzubringen.
- (4) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen oder nutzt er den Pachtgegenstand mit anderen, so hat er ein den anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm der Verpächter die Überlassung erlaubt hat.

§ 9 Vorzeitige Kündigung

- (1) Die Parteien können, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, außer bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsfrist, den Pachtvertrag kündigen,
 - a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig gestört ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
 - b) wenn die andere Partei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
- (2) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
- (3) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 10 Kündigung bei Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit des Pächters

- (1) Ist der Pächter berufsunfähig oder erwerbsgemindert im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis zum Schluss des Pachtjahres kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.
- (2) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 11 Tod des Pächters

- (1) Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahrs zu kündigen.
- (2) Die Erben können der Kündigung des Verpächters widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch sie oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Der Verpächter kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die weitere ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache gewährleistet erscheint. Die Widerspruchserklärung und die Mitteilung bedürfen der schriftlichen Form. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht
- (3) Gegenüber einer Kündigung des Verpächters nach Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen des Erben nach § 595 ausgeschlossen.

§ 12 Verjährung bei Pachtende

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

**§ 13
Wildschaden**

Der Ersatz von Wildschäden richtet sich nach den beim Eintritt des Schadens geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

**§ 14
Betriebsprämien / Zahlungsansprüche**

Aufgrund der Umstellungen im landwirtschaftlichen Förderbereich wird hinsichtlich der Betriebsprämien/Zahlungsansprüche folgende Regelung getroffen:

**§ 15
Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- (2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes (z. B. bzgl. Lieferrechten, usw.):

**§ 16
Teilweise Unwirksamkeit des Vertrages**

Sollten vorhergehende Vertragsbestimmungen mit den jeweilig gesetzlichen Bestimmungen nicht in Einklang 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 hätten.

**§ 17
Schiedsstelle**

- (1) Über alle Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet vor Anrufung eines ordentlichen Gerichts die Schiedsstelle.
- (2) Die Schiedsstelle besteht aus je einem von jeder Partei benannten Vertreter und einem Obmann. Obmann ist ein vereidigter Sachverständiger.
- (3) Die Kosten der Beantragung eines Sachverständigen tragen die Verfahrensbeteiligten je zur Hälfte.
- (4) Einigen sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen, so sind Ansprüche im ordentlichen Rechtsweg geltend zu machen.

**§ 18
Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

- (1) Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen vorgenommen worden sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.
- (2) Der Pachtvertrag ist durch den Verpächter der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

**§ 19
Vertragsausfertigung, Kosten, usw.**

- (1) **Der Vertrag ist 3-fach der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
(Je ein Exemplar erhalten der Verpächter und der Pächter nach Vorlage zurück.)
- (2) Die mit Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten und Auslagen tragen die Parteien je zur Hälfte.

_____, den
(Ort)

(Datum)

(Unterschrift des Verpächters)

(Unterschrift des Pächters)