

Pachtvertrag für einen landwirtschaftlichen Betrieb

Zwischen _____

in _____

(nachfolgend „Verpächter“ genannt)

und _____

in _____

(nachfolgend „Pächter“ genannt)

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§1 Gegenstand der Pacht

1. Der Verpächter verpachtet den in _____

gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit einer Größe von _____ ha (landwirtschaftliche Nutzfläche _____ ha, forstwirtschaftliche Nutzfläche _____ ha) und _____ zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

2. Mitverpachtet sind alle Gebäude, Gebäudeteile, sonstige Anlagen, Bäume und Sträucher sowie Einrichtungen und mit dem verpachteten Betrieb verbundene Rechte wie Lieferrechte, Nutzungsrechte u. ä. _____

3. Ausgenommen von der Verpachtung sind:

- a) die Verpächter-Wohnung bestehend aus:

b) folgende Grundstücke:

c) folgende Gebäude, Gebäudeteile:

d) das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie Sand, Ton, Kalk, Kies, Mergel usw.

4. Der Pachtgegenstand ist mit folgenden Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) belastet:

§ 2

Beschreibung der Pachtsache

1. Der Verpächter und der Pächter fertigen bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses jeweils gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache, insbesondere der Gebäude, Anlagen, Einrichtungen, Wege, Drainagen an, in der Umfang und Zustand im Zeitpunkt der Überlassung festgestellt werden.
2. Die Beschreibung der Pachtsache wird Gegenstand dieses Vertrages.

§ 3

Verpächtereigenes Inventar

1. Der Verpächter übergibt das zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörende lebende und tote Inventar zum Schätzwert, der von den Parteien gemeinsam bzw. einer Schätzkommission, festgestellt wird. Die Stückzahl und der Schätzwert sind in der beiliegenden Anlage, die Gegenstand dieses Vertrages wird, aufgeführt.
2. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft verfügen. Er hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu erhalten. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.
3. Bei Pachtende hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zu übergeben. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses gemäß den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft für den landwirtschaftlichen Betrieb überflüssig oder zu wertvoll sind. Mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.
4. Den Schätzwert des vom Pächter zu übergebenden Inventars stellen die Parteien gemeinsam fest. Ist er höher oder niedriger als der Schätzwert des bei Pachtbeginn übernommenen Inventars, so hat im ersten Falle der Verpächter dem Pächter, im anderen Falle der Pächter dem Verpächter den Unterschiedsbetrag zu ersetzen.

§ 4
Pachtdauer

1. Der landwirtschaftliche Betrieb wird auf _____ Jahre für die Zeit vom _____
bis _____ verpachtet.
2. Das Pachtjahr läuft vom _____ bis _____
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 worden war.

§ 5
Pachtpreis

1. Der Pachtpreis beträgt jährlich insgesamt € _____
(in Worten: _____),
und zwar
 - a) Fläche € _____
(in Worten: _____),
 - b) Gebäude € _____
(in Worten: _____),
 - c) Nutzungs- und Lieferrechte € _____
(in Worten: _____),
2. Der Pachtpreis ist auf das Konto des Verpächters bei _____
Konto-Nr.: _____ BLZ _____
zu überweisen, und zwar jeweils am _____
am _____
am _____
3. 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.

§ 6
Bewirtschaftung

1. Der Verpächter und der Pächter verpflichten sich, alles zu tun, um die Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes sicherzustellen.
2. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer landwirtschaftliche Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
Die freiwillige Teilnahme an Bewirtschaftungseinschränkungen, die über die Pachtdauer hinaus Einfluss auf die Pachtsache haben, wie Extensivierungsprogramme, Flächenstilllegungsprogramme, Ackerschonstreifen u.ä. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
3. Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und Sträuchern beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignis vernichtete Obstbäume und Sträucher hat der Pächter zu entfernen; das Holz darf er behalten. Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege sowie der laufende Ersatz unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen.

4. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern.
5. Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.
6. Der Pächter darf Gebäude nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters errichten, abbrechen oder verändern.
7. Mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbundene Liefer-, Quoten- und Nutzungsrechte hat der Pächter zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren, insbesondere den Verpächter auf die Möglichkeit einer Aufstockung hinzuweisen.
8. Klärschlamm-Aufbringung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

§ 7

Abgaben und Versicherungen

1. Die während der Pachtzeit auf dem landwirtschaftlichen Betrieb ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. Grundsteuer, Wasser- und Bodenverbandsbeiträge trägt der _____

2. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter.
3. Der Pächter hat die Pachtgegenstände gegen Feuerschaden zu versichern und eine Betriebshaftpflicht abzuschließen. Im Schadensfalle ist die Versicherungssumme zur Behebung des Schadens zu verwenden, es sei denn, dass dies der Sachlage nicht entspricht und eine anderweitige Regelung über die Verwendung der Versicherungssumme getroffen wird.
4. Der Verpächter ist berechtigt, von dem Unternehmen, bei dem der Pächter versichert ist, eine Benachrichtigung zu verlangen, falls der Pächter mit einer Prämienzahlung in Verzug kommt, und auf Rechnung des Pächters die fälligen Prämien zu entrichten.
5. Droht die Aufhebung des Versicherungsschutzes für einen zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Gegenstand, weil der Verpächter die von ihm zu zahlenden Prämien nicht entrichtet hat, ist der Pächter berechtigt, die Prämien an seiner Stelle zu zahlen. Der Pächter kann mit der Ersatzforderung gegen die Pachtpreisforderung aufrechnen.

§ 8

Instandhaltung und Verbesserungen

1. Der Pächter hat die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die Wirtschaftsgebäude, Wege, Gräben, Einfriedungen und Drainagen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.
2. Andere als notwendige Verwendungen auf die Pachtsache darf der Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Liegt die Zustimmung vor und erhöht die vom Pächter geschaffene Anlage den Wert des Pachtgegenstandes über das Pachtende hinaus, dann erhält der Pächter den noch wirksamen Wertanteil (Zeitwert) bei Pachtende ersetzt.

§ 9

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 landwirtschaftliche Betrieb belastet ist, muss der Pächter dulden. Hatte der Verpächter sie bei Vertragsschluss 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.

§ 10

Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

§ 11
Unterverpachtung

1. Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes oder eines Teiles einem anderen überlassen, insbesondere den Betrieb unterverpachten oder untervermieten. Der vorherigen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Pächter Wohnungen oder geringfügige Flächen aus Anlass eines Arbeitsverhältnisses oder aus einem ähnlichen Grund im üblichen Rahmen einem anderen überlässt.
2. Der Pächter ist berechtigt, den landwirtschaftlichen Betrieb für die Dauer der Pachtzeit ganz oder teilweise gemeinsam mit anderen zu bewirtschaften, insbesondere in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes, an der er beteiligt ist, zur Nutzung einzubringen.
3. Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen oder nutzt er den landwirtschaftlichen Betrieb 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.

§ 12
Vorzeitige Kündigung

1. Die Parteien können ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, außer bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe, den Pachtvertrag kündigen,
 - a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien nachhaltig so 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.

§ 13
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 der Pachtsache 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.

§ 14
Tod des Pächters

1. Stirbt der Pächter, so sind sowohl seine Erben als auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Der Verpächter ist nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch die Erben, oder durch einen von ihnen beauftragten Miterben oder Dritten gewährleistet erscheint. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 15
Verjährung bei Pachtende

1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.
2. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den landwirtschaftlichen Betrieb zurückerhält.
Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 16
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.

§ 17
Teilweise Unwirksamkeit des Vertrages

Sollte irgendeine der vorhergehenden Vertragsbestimmungen mit den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen nicht im 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 haben würden.

§ 18
Vertragsausfertigung, Kosten usw.

1. Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages sowie _____ Mehrausfertigungen zur Vorlage bei Behörden, Institutionen, Organisationen und Verbänden, wie z.B. zuständige(s)
 - Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung
 - Buchstelle und/oder Steuerberater
 - Landwirtschaftliche Sozialversicherungsträger
 - Kreisbauernverband
 - und dgl. mehr.
2. Die mit dem Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung verbundenen Auslagen und Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 19
Zusätzliche Vereinbarungen

1. Der Pächter tritt vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer in die Pachtverträge der schon bisher vom Betrieb zugepachteten Grundstücke ein.

2. _____

3. _____

_____, den _____

Verpächter

Pächter

Vorstehender Pachtvertrag wurde dem _____ am _____ angezeigt.