

Landpachtvertrag

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| (Vor- und Zuname) Zwischen | |
| wohnhaft in | als Verpächter |
| (Vor- und Zuname) und | |
| wohnhaft in | als Pächter |

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

| Lfd. Nr. | Gemeinde | Gemarkung | | Bezeichnung des Grundstücks | | | Bemerkungen über Bestellung, Obstbäume, Dienstbarkeiten usw. | |
|----------|----------|---------------|------------------|-----------------------------|--------|---|--------------------------------------------------------------|----|
| | | Karten-Nummer | Flurstück-Nummer | Lage und Nutzungsart | Fläche | | | |
| | | | | | ha | a | | qm |
| | | | | | | | | |

(2) Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen. Dagegen darf der Pächter Rechte, die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbunden sind, ausüben, auch wenn sie im Grundbuch und in Abs. 1 nicht vermerkt sind.

§ 2 Obstbäume

- (1) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Jedoch darf er abgestorbene oder durch Naturereignisse abgängig gewordene Obstbäume und -sträucher entfernen und das Holz verwerten.
- (2) Dem Pächter obliegt die Pflege sowie der laufende Ersatz nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft auf seine Kosten.
- (3) Die nach dem Verzeichnis übernommenen Obstbäume und -sträucher hat der Pächter in einem einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Zustand nach Pachtende zurückzugeben. Den Mehr- oder Minderbestand haben die Parteien nach dem Gutachten eines nötigenfalls vom zuständigen Landwirtschaftsamt zu ernennenden Sachverständigen auszugleichen. Soweit der Minderbestand auf unabwendbaren Naturereignissen beruht, haftet der Pächter höchstens für 25 v. H. des Übernahmebestandes.
- (4) Pächter und Verpächter regeln eine eventuelle Rodung der Obstbäume in gegenseitigem Einvernehmen.

§ 3 Gewährleistung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 5 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.
- (2) Wenn eine vom Verpächter zugesicherte Eigenschaft fehlt oder nachträglich wegfällt, so kann der Pächter daraus Rechte nur herleiten, wenn die Eigenschaft schriftlich zugesichert war.
- (3) Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus 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 Pachtzinses verlangen.
- (4) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, 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 Änderung des Vertrags oder Minderung des Pachtpreises verlangen.
- (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 entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 4 Wildschaden

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden Gesetzen.
- (2) Ist das Grundstück Teil eines Eigenjagdbezirkes, 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.

§ 5 Pachtdauer

- (1) Die Pacht läuft _____ Jahre für die Zeit vom _____ bis zum _____
- (2) Das Pachtjahr läuft _____ vom _____ bis zum _____

§ 6 Pachtpreis

- (1) Der Pachtzins wird in Geld*), in landwirtschaftlichen Erzeugnissen*) vereinbart.
- (2) Der Geldpachtzins beträgt jährlich _____ €, in Buchstaben _____
_____ € (für 1 Hektar _____ €) und ist spätestens am _____ zu entrichten.

Der Pachtpreis ist dem Verpächter an seinem Wohnsitz oder nach seiner Anweisung zu zahlen.

- (3) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen,
 - a) die der Verpächter anerkannt hat, oder
 - b) für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

(4) Der Naturalpachtzins beträgt jährlich¹⁾

Er ist jährlich am [] auf dem Betrieb des Pächters für den Verpächter bereitzustellen oder nach Anweisung des Verpächters für dessen Rechnung zu verwerten. Der Pächter kann nur in den Fällen, in denen bei Geldpacht Aufrechnung zugelassen ist (Abs. 3), das Zurückbehaltungsrecht ausüben.

(5) Tritt während des Laufs des Pachtvertrags eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse ein, die für die Festsetzung des Pachtzinses maßgebend waren und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsteile unter Berücksichtigung der ganzen Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten, so kann sowohl der Verpächter als auch der Pächter eine Änderung des Pachtzinses verlangen, oder, wenn sich die Vertragsteile nicht einigen, die Änderung beim Amtsgericht beantragen.

§ 7 Bewirtschaftung

- (1) Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
- (2) Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen.

§ 8 Abgaben

- (1) Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter, soweit durch Gesetz oder nachfolgende Vereinbarungen nicht anderes bestimmt ist.
- (2) Den Beitrag zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter – Verpächter²⁾.

§ 9 Unterhaltung

Dem Pächter obliegen die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Wege, Gräben und Einfriedungen auf seine Kosten.

§ 10 Verbesserungen usw.

- (1) Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig sind³⁾. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vor der Vornahme schriftlich Anzeige macht und der Verpächter
 - a) der Vornahme schriftlich zugestimmt hat oder
 - b) es versäumt hat, binnen 14 Tagen nach Zugang der Anzeige das zuständige Landwirtschaftsamt um Bestellung eines Schätzers zu bitten, oder
 - c) der Schätzer durch Schiedsgutachten festgestellt hat, dass die beabsichtigte Maßnahme zweckmäßig ist.
- (2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, soweit die Maßnahmen nach dem Gutachten des Schätzers den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks bei Pachtende erhöhen oder der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist. Der Schätzer bestimmt durch Schiedsgutachten nach billigem Ermessen, mit welchem Betrage und zu welcher Zeit der Verpächter dem Pächter Ersatz zu leisten hat.
- (3) Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruches vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht binnen 3 Monaten, so kann der Pächter den Pachtzins bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruches hinterlegen.
- (4) Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Pächter zu dulden. Für die Pflicht des Verpächters zur Anzeige und die Anrufung des Schätzers 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 Grundstücks erhöht wird.

§ 11 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten. Der Erlaubnis bedarf es nicht, wenn der Pächter geringfügige Flächen aus Anlass eines Arbeitsverhältnisses einem anderen überlässt.
- (2) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter ihm die Überlassung erlaubt hat.

§ 12 Vorzeitige Kündigung

- (1) Pächter und Verpächter können den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen. Der Verpächter außerdem aber auch:

¹⁾ Angabe der zu liefernden landwirtschaftlichen Erzeugnisse: es dürfen nur Erzeugnisse sein, die aus dem verpachteten Grundstück nach Art und Menge gewonnen werden können.
²⁾ Nichtzutreffendes streichen.
³⁾ Solche Verbesserungen können z. B. sein: die Kultivierung von Öd- und Moorland und die Anlagen von Dränagen.

1. wenn der Pächter nach dem Gutachten eines vom zuständigen Landwirtschaftsamt benannten Schätzers schlecht wirtschaftet und die gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt.
 2. wenn für ihn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus einem in der Person des Pächters liegenden Grund eine unbillige Härte bedeuten würde.
- (2) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

§ 13 Tod des Pächters

- (1) Stirbt der Pächter, so sind seine Erben 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 ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstückes gewährleistet ist und
 - a) ein Alleinerbe vorhanden ist oder
 - b) mehrere Erben vorhanden sind und diese spätestens drei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist unter unverzüglicher Benachrichtigung des Verpächters die Betriebsführung einem Miterben übertragen haben.
- (3) Die Erklärungen müssen durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

§ 14 Verjährung bei Pachtende

- (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 Ersatzanspruches des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Grundstück zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 15 Schätzer

- (1) Der in diesem Vertrag vorgesehene Schätzer wird von Fall zu Fall auf Antrag einer Partei von dem zuständigen Landwirtschaftsamt bestimmt, es sei denn, dass sich die Parteien über die Person des Schätzers geeinigt haben. Der Schätzer soll möglichst als landwirtschaftlicher Sachverständiger anerkannt sein.
- (2) Die Schätzung hat nach billigem Ermessen zu erfolgen.
- (3) Der Schätzer soll seine Tätigkeit unverzüglich aufnehmen und so schnell durchführen, wie es die Umstände erlauben. Der Umfang seiner Tätigkeit ergibt sich aus diesem Vertrag. Schiedsrichterliche Aufgaben liegen ihm nicht ob. Für seine Tätigkeit ist die jeweils geltende amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen¹⁾ maßgebend.
- (4) Jede Partei trägt die Hälfte der Kosten des Schätzers.

§ 16 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- (2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 17 Kosten usw.

- (1) Jede Partei hat ein Stück dieses Vertrages zu erhalten. Eine Abschrift erhält die zuständige Kreisverwaltungsbehörde²⁾. Die mit dem Abschluss des Vertrags verbundenen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- (2) Vorstehender Vertrag ist am vom Verpächter der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt worden.

Ort und Datum

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

¹⁾ Die Schätzungsordnung kann beim Landwirtschaftsamt eingesehen werden.

²⁾ Landpachtverträge müssen nach § 7 des Landpachtverkehrsgesetzes – LPachtVG – vom 8. 11. 1985 (BGBl. S. 2075) vom Verpächter fristgemäß der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt werden. Von der Anzeigepflicht sind bestimmte Arten von Landpachtverträgen ausgenommen. Das Nähere über die Anzeigepflicht und die einzuhaltende Frist kann bei der Kreisverwaltungsbehörde erfragt werden.