Landpachtvertrag über Einzelflächen

Zwischen

{{ verpaechter\_vorname }} {{ verpaechter\_nachname }}

Verpächter

und

{{ paechter\_vorname }} {{ paechster\_nachname }}

Pächter

**§ 1** Pachtsache

1. Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung die nachstehend bezeichneten Flächen:
2. Mitverpachtet werden die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführten Zahlungsansprüche.
3. Mitverpachtet werden die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Bäume, Hecken und Sträucher.

{%p if wegerecht %}

Wegerechte lasten auf dem Grundstück mit laufender Nr. {{ wegerecht\_nummer }}

{%p endif %}

1. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

**§ 2** Pachtzeit

1.  Die Pachtzeit beträgt {{ pacht\_jahre }} Pachtjahre

2.  {%p if abweichendes\_pachtjahr %}

Sie beginnt am {{ pacht\_datum\_start }} und endet am {{ pacht\_datum\_ende }}. Das Pachtjahr läuft vom {{ pacht\_jahr\_start }} bis zum {{ pacht\_datum\_ende }}, davon ggf. abweichend das erste Pachtjahr vom {{ abweichende\_pachtjahr\_start }} bis zum {{ abweichende\_pachtjahr\_ende }}.

{%p else %}

Sie beginnt am {{ pacht\_datum\_start }} und endet am {{ pacht\_datum\_ende }}. Das Pachtjahr läuft vom {{ pacht\_jahr\_start }} bis zum {{ pacht\_datum\_ende }}.

{%p endif %}

Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit jeweils um ein Jahr, wenn es nicht 6 Monate vor Ablauf des Pachtvertrages schriftlich gekündigt wird.

**§ 3** Pachtzins

1.  Die jährliche Pacht beträgt für die gesamte Pachtsache gemäß § 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR). Davon entfallen auf mitverpachtete Zahlungsansprüche \_\_\_\_\_\_ EUR incl. USt.

Die Pacht ist vom Pächter dem Verpächter auf sein Konto Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zu zahlen und zwar

□ jeweils am ……. eines jeden Jahres in einer Summe, erstmals am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

□ in gleichen Teilbeträgen von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR am \_\_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eines jeden Jahres, erstmals am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Die Pacht ist vom Tage der Fälligkeit an mit 5 v. H. über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

2.  Die Parteien vereinbaren

□ keine Wertsicherungs-/Anpassungsklausel und keinen Leistungsvorbehalt

□ folgenden Leistungsvorbehalt: Der geschuldete Pachtzins ist auf Antrag eines Vertragsteils von den Vertragsparteien für das laufende und die folgenden Pachtjahre und nicht rückwirkend neu festzulegen, nach Ablauf von \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Jahren seit Beginn der Pachtzeit (§ 2) und dann nach jeweils weiteren \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Jahren. Einigen sich die Parteien nicht, erfolgt auf Verlangen einer Vertragspartei die Festlegung des Pachtzinses durch einen Sachverständigen, der insbesondere das gegendübliche Pachtpreisniveau der letzten 3 Jahre für Flächen vergleichbarer Art und Qualität berücksichtigen soll, nach billigem Ermessen.

□ folgende Wertsicherungsklausel:

□ A. Unbeschadet der Regelung in § 593 BGB können die Parteien nach Ablauf von drei Jahren nach Pachtbeginn bzw. seit der letzten Anpassung eine Anpassung des Pachtzinses verlangen, wenn sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse geändert haben.

Eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse liegt insbesondere vor, wenn seit Pachtbeginn oder der letzten Anpassung die Zahlungsansprüche (§ 1 Nr. 2) um mehr als 20 % geändert werden oder sich der Index der landwirtschaftlichen Erzeugerpreise um mehr als 10 % geändert hat. Die Anpassung ist nach dem Verhältnis vorzunehmen, in dem sich seit Beginn des Pachtvertrages oder seit der letzten Anpassung die regionalen Pachtpreise für vergleichbare Flächen geändert haben. Kommt eine Einigung der Parteien über eine derartige Pachtpreisanpassung nicht zustande, entscheidet ein von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu benennender Sachverständiger endgültig über die neue Pachthöhe. Die Kosten für den Sachverständigen tragen beide Parteien je zur Hälfte. Die Anpassung gilt für das laufende und die folgenden Pachtjahre.

□ B. Es wird eine Anpassung des Pachtpreises auf der Basis des durchschnittlichen Roheinkommens vergleichbarer Betriebe vereinbart. Ausgangsbasis ist das Roheinkommen je ha wie es in den Wirtschaftsergebnissen des landwirtschaftlichen Buchführungsverbandes für die Gruppe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ veröffentlicht worden ist (sofern

diese wegfällt, gemäß einer ähnlichen Quelle). Ausgangsbasis sind die Ergebnisse der Jahre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Nach 3 Jahren erfolgt erstmals eine Anpassung. Danach kann jeweils nach drei Jahren eine Anpassung erfolgen.

Die Anpassung erfolgt aber nur dann, wenn sich das Mittel der Roheinkommen der seit Pachtbeginn abgelaufenen Jahre dieser Gruppe, im Vergleich zum Basiszeitraum (Durchschnitt 3 Jahre) um mindestens 10 % geändert hat. Der Pachtpreis verändert sich dann um den gleichen Prozentsatz der Veränderung. Eine erneute Anpassung erfolgt, wenn sich nach erfolgter Anpassung des Pachtpreises wiederum eine Veränderung um 10 % ergeben hat.

3.  Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter nicht bestreitet, oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

**§ 4** Belastungen der Pachtsache, Mitteilungspflichten

1.  Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und sonstige Rechte des Verpächters oder Dritter, die bei Abschluss des Pachtvertrages auf dem Pachtland ruhen, muss der Pächter dulden. Einen Anspruch auf eine angemessene Minderung des Pachtzinses kann der Pächter wegen solcher Rechte nur geltend machen, soweit sie die Nutzung der Pachtsache beeinträchtigen und der Pächter sie bei Vertragsabschluss nicht kannte, es sei denn, die Unkenntnis beruht auf grober Fahrlässigkeit.

2.  Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übernahme der Pachtsache Dritte Rechte an der Pachtsache geltend machen, die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder sich wesentliche Mängel an der Pachtsache zeigen.

Unterlässt der Pächter die unverzügliche Mitteilung, hat er dem Verpächter einen hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen und kann insoweit keine Ansprüche gegen den Verpächter auf Minderung des Pachtzinses oder sonstige Entschädigung geltend machen, soweit der Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

**§ 5** Abgaben und Lasten

Die auf der Pachtsache ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (Grundsteuer, Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, Umlage zur Landwirtschaftskammer, Flurbereinigung etc.) trägt der Verpächter.

**§ 6** Beschreibung der Pachtsache

1.  Die Pachtsache befindet sich im Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Eine zusätzliche Beschreibung der Pachtsache ist deshalb nicht erforderlich.

2.  Auf Verlangen eines Vertragsteils ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Zustandsbeschreibung der Pachtsache vorzunehmen.

**§ 7** Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

1.  Der Pächter hat die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften und zu unterhalten bzw. zu erhalten, soweit und solange dies wirtschaftlich vernünftig durch laufende Ausbesserung erfolgen kann. Dies gilt insbesondere auch für Drainagen, Knicks, Zäune etc.

2.  Die Ausbringung von Sekundär- und Rohstoffen (Klärschlamm, Kompost oder ähnlichen Stoffen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

3.  Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nicht ändern.

4.  Eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung, die über das Ende der Pachtzeit hinaus wirkt wie zB der Umbruch oder die Anlage von Dauergrünland ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht zulässig.

5.  Der Pächter ist berechtigt, an staatlichen Extensivierungsprogrammen teilzunehmen und Flächen stillzulegen oder aus der Bewirtschaftung zu nehmen, soweit dies nicht über die vereinbarte Pachtzeit hinaus wirkt und keine Nachteile für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der

Fläche nach Pachtende hat. Der Pächter ist nicht berechtigt, Ackerflächen in Dauergrünland umzuwandeln bzw. entstehen zu lassen oder Pachtgrundstücke über einen Zeitraum von mehr als 5 Jahren stillzulegen oder gar nicht zu bewirtschaften. Mehrjährig stillgelegte Ackerflächen müssen vor Pachtende ordnungsgemäß umgebrochen werden.

6.  Der Pächter hat die mitverpachteten Zahlungsansprüche zu erhalten und jährlich zu aktivieren.

7.  Der Pächter hat die übernommenen Bäume, Hecken, Sträucher und Knicks sowie weitere Cross-Compliance-relevante Landschaftselemente ordnungsgemäß zu pflegen und zu erhalten. Bäume dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters geschlagen werden.

**§ 8** Jagdrechtliche Vorschriften

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Ist die Pachtsache Teil eines Eigenjagdbezirks des Verpächters und ist der Pächter nicht auch Jagdpächter, so hat der Verpächter dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen. Hat der Verpächter die Jagd an einen Dritten verpachtet, so haftet er neben dem Jagdpächter als Gesamtschuldner.

**§ 9** Unterverpachtung

1.  Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung der Pachtsache einem anderen überlassen, insbesondere die Pachtsache unterverpachten oder die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zur gemeinsamen Nutzung überlassen. Der Verpächter erteilt jedoch bereits mit Abschluss dieses Vertrages die Erlaubnis,

die Nutzung der Pachtsache einem anderen zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzuverpachten

die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zur gemeinsamen Nutzung zu überlassen

Der Verpächter verpflichtet sich, einem Pflugtausch nach Vorlage der schriftlichen Tauschvereinbarung zuzustimmen.

2.  Eine Abtretung der mitverpachteten Zahlungsansprüche wird ausgeschlossen.

3.  Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Verpachtung oder Wirtschaftsüberlassungsvertrag an einen Familienangehörigen, so tritt dieser an Stelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

4.  Gibt der Pächter seinen Betrieb auf und stimmt der Verpächter einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages nicht zu, so ist der Pächter berechtigt, die Pachtsache einschließlich der Zahlungsansprüche auch ohne Zustimmung des Verpächters an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, unterzuverpachten.

**§ 10** Außerordentliche Kündigung

1.  Wenn eine Vertragspartei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, den Pachtvertrag fristlos oder unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Als schwere Vertragsverletzung des Pächters gilt insbesondere

1.  die Umwandlung von Acker in Dauergrünland,

2.  ein Verstoß gegen § 7 (ordnungsgemäße Bewirtschaftung)

3.  Fortsetzung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache (zB unzulässige Unterverpachtung).

2.  Der Verpächter kann ohne vorherige Fristsetzung oder Abmahnung den Pachtvertrag fristlos kündigen, wenn der Pächter mit mindestens der Hälfte der Jahrespacht länger als zwei Monate in Verzug ist.

3.  Die Kündigung muss schriftlich unter Angabe des Grundes erfolgen.

4.  Die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten für den Fall der Berufsunfähigkeit oder des Todes des Pächters gemäß §§ 594c und 594d BGB bleiben unberührt.

**§ 11** Rückgabe der Pachtsache

1.  Der Pächter hat die Pachtsache fristgerecht in einem Zustand zurückzugewähren, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig, ist er verpflichtet, dem Verpächter die daraus entstehenden Nachteile in Geld auszugleichen.

2.  Die nach Aberntung übliche Bodenbearbeitung, zB Stoppelbearbeitung, ist vom Pächter rechtzeitig durchzuführen. Der Pächter darf auch nach Pachtende die aufstehenden Früchte aus der laufenden Vegetationsperiode noch abernten, wenn diese Früchte üblicherweise noch vor Pachtende erntereif geworden wären. Will der Verpächter oder ein Nachfolgepächter nach Aberntung der Pachtfläche die Neubestellung für die folgende Vegetationsperiode noch vor Pachtende vornehmen, muss der Pächter dies dem Verpächter bzw. dem Nachfolgepächter gestatten. Die Vereinbarung über die Pachtzeit und das Verfügungsrecht des Pächters werden dadurch nicht berührt oder eingeschränkt.

3.  Der Pächter ist verpflichtet, die mitverpachteten Zahlungsansprüche bzw. ihm während der Pachtzeit neu zugewiesene Zahlungsansprüche oder vergleichbare Rechte dem Umfang der Pachtfläche entsprechend bei Pachtende unentgeltlich an den Verpächter oder einen von diesem benannten Dritten zu übertragen.

**§ 12** Verjährung von Ansprüchen

1.  Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter wegen Veränderung oder Verschlechterung der verpachteten Sache verjähren in sechs Monaten nach Rückgabe der Pachtsache.

2.  Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten ab Beendigung des Pachtverhältnisses.

**§ 13** Vertragsänderung

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht.

**§ 14** Zusätzliche Vereinbarungen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift des Verpächters

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift des Pächters

ANLAGE 1 zum Pachtvertrag vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwischen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ als Verpächter

und

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ als Pächter

Mitverpachtete Zahlungsansprüche

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Intervall Identifikationsnummer | Wert des Zahlungsanspruches zu Beginn der Pacht in EUR | Besonderheiten |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |