**Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke**

zwischen

{{ paechter.name.first }} {{ paechter.name.last }}

{{ paechter.address }}

- nachfolgend „Verpächter” genannt -

und

{{ verpaechter.name.first }} {{ verpaechter.name.last }}

{{ verpaechter.address }}

- nachfolgend „Pächter” genannt -

wird nachfolgender Pachtvertrag geschlossen:

1. **Pachtgegenstand**
2. Gegenstand des Pachtverhältnisses sind die nachstehend bezeichneten zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachteten Flächen

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Feldblock-Nr. | Nutzungsart | DGL | Größe in ha laut Kataster | Pacht in EUR/ ha | Pacht |
| {%tr for flaeche in flaechen %} | | | | | | | | | |
| {{ loop.index }} | {{ flaeche.gemarkung }} | {{ flaeche.flur }} | {{ flaeche.flurstueck }} | {{ flaeche.feldblock }} | {{ flaeche.nutzungsart }} | {% if flaeche.dgl %}Ja{% else %}Nein{% endif %} | {{ “%.2f” | format(flaeche.groesse) }} | {{ currency(flaeche.pachtpreis) }} | {{ currency(flaeche.pacht) }} |
| {%tr endfor %} | | | | | | | | | |

1. Mitverpachtet werden die in Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführten Zahlungsansprüche.
2. Mitverpachtet werden die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Bäume, Hecken und Sträucher, sowie die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Nutzungs- und sonstigen Rechte, die der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes dienen.
3. 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.
4. Der Pächter hat die auf dem Pachtgegenstand ruhenden Dienstbarkeiten und Rechte Dritter zu dulden. Auf Verlangen des Pächters sind ihm diese durch Vorlage eines Auszuges aus Abteilung II des Grundbuches nachzuweisen.
5. **Pachtzeit**
6. Der Pachtgegenstand wird auf die Zeit vom {{ pacht\_datum\_start }} bis zum {{ pacht\_datum\_ende }} verpachtet. Das Pachtjahr beginnt am {{ pacht\_jahr\_start }} und endet am {{ pacht\_jahr\_ende }} des darauffolgenden Jahres. {%p if zahlungsansprueche\_yes\_no %}Als Übertragungszeitpunkt für die Zahlungsansprüche wird der {{ zahlungansprueche\_datum }} festgesetzt.

{%p endif %}

1. Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der in Abs. 1 bestimmten Zeit auf unbestimmte Zeit. Dies gilt nicht, wenn einer der Vertragsteile mindestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit die Verlängerung schriftlich gegenüber dem anderen Vertragsteil ablehnt. § 595 BGB bleibt unberührt.
2. **Pachtzins**
3. Die jährliche Pacht beträgt für den gesamten Pachtgegenstand gemäß § 1 {{ currency(gesamtpacht) }} (in Worten: {{ gesamptpacht\_worte }} EUR).

{%p if zahlungsansprueche\_yes\_no %}

Davon entfallen auf mitverpachtete Zahlungsansprüche {{ currency(wert\_zahlungsansprueche) }}.

{%p endif %}

1. Die Pacht ist vom Pächter dem Verpächter auf das nachfolgende Konto zu zahlen

Kontoinhaber: {{ paechter.name.first }} {{ paechter.name.last }}

IBAN: {{ iban }}

BIC: {{ bic }}

Bank: {{ bank }}

und zwar jeweils am {{ “%.0f” | format(zahltag) }}. eines jeden Jahres in einer Summe, erstmals am {{ pachtzahlung\_datum\_start }}.

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

1. Die Parteien vereinbaren {% if not leistungsvorbehalt %}keinen Leistungsvorbehalt.{% endif %}{% if 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 {{ jahre }} Jahren seit Beginn der Pachtzeit (§ 2) und dann nach jeweils weiteren {{ jahre }} 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.{% endif %}
2. 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.
3. **Belastungen des Pachtgegenstandes, Mitteilungspflichten**
4. 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 des Pachtgegenstandes beeinträchtigen und der Pächter sie bei Vertragsabschluss nicht kannte, es sei denn, die Unkenntnis beruht auf grober Fahrlässigkeit.
5. Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übernahme des Pachtgegenstandes Dritte Rechte an dem Pachtgegenstand geltend machen, der Pachtgegenstand durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder sich wesentliche Mängel an dem Pachtgegenstand 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.
6. **Abgaben und Lasten**

Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (Grundsteuer, Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, Umlage zur Landwirtschaftskammer, Flurbereinigung etc.) trägt der {{ kosten\_oeffentlich }}.

1. **Beschreibung des Pachtgegenstandes**
2. Der Pachtgegenstand befindet sich im Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Eine zusätzliche Beschreibung des Pachtgegenstandes ist deshalb nicht erforderlich.
3. Auf Verlangen eines Vertragsteils ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Zustandsbeschreibung des Pachtgegenstandes vorzunehmen.
4. **Ordnungsgemäße Bewirtschaftung**
5. Der Pächter hat den Pachtgegenstand 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.
6. Die Ausbringung von Sekundär- und Rohstoffen (Klärschlamm, Kompost oder ähnlichen Stoffen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
7. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung des Pachtgegenstandes nicht ändern.
8. Eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung, die über das Ende der Pachtzeit hinaus wirkt wie z.B. der Umbruch oder die Anlage von Dauergrünland ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht zulässig.
9. 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.
10. Der Pächter hat die mitverpachteten Zahlungsansprüche zu erhalten und jährlich zu aktivieren.
11. 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.
12. **Jagdrechtliche Vorschriften**

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Ist der Pachtgegenstand 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.

1. **Unterverpachtung**
2. Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgegenstandes einem anderen überlassen, insbesondere den Pachtgegenstand unterverpachten oder den Pachtgegenstand ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zur gemeinsamen Nutzung überlassen. Der Verpächter erteilt jedoch bereits mit Abschluss dieses Vertrages die Erlaubnis,
   1. die Nutzung des Pachtgegenstandes einem anderen zu überlassen, insbesondere den Pachtgegenstand unterzuverpachten
   2. den Pachtgegenstand ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zur gemeinsamen Nutzung zu überlassen
3. Der Verpächter verpflichtet sich, einem Pflugtausch nach Vorlage der schriftlichen Tauschvereinbarung zuzustimmen.
4. Eine Abtretung der mitverpachteten Zahlungsansprüche wird ausgeschlossen.
5. 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.
6. Gibt der Pächter seinen Betrieb auf und stimmt der Verpächter einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages nicht zu, so ist der Pächter berechtigt, den Pachtgegenstand einschließlich der Zahlungsansprüche auch ohne Zustimmung des Verpächters an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, unterzuverpachten.
7. **Außerordentliche Kündigung**
8. 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 des Pachtgegenstandes (z.B. unzulässige Unterverpachtung).
9. 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.
10. Die Kündigung muss schriftlich unter Angabe des Grundes erfolgen.
11. Die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten für den Fall der Berufsunfähigkeit oder des Todes des Pächters gemäß §§ 594c und 594d BGB bleiben unberührt.
12. **Rückgabe des Pachtgegenstandes**
13. Der Pächter hat den Pachtgegenstand 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.
14. Die nach Aberntung übliche Bodenbearbeitung, z.B. 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.
15. 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.
16. **Verjährung von Ansprüchen**

Die Ansprüche der Vertragsteile aus diesem Vertrag verjähren in sechs Monaten nach Rückgabe des Pachtgegenstandes.

1. **Vertragsänderungen**

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

1. **Zusätzliche Vereinbarungen**

{%p if not vereinbarungen %}

Die Vertragsteile treffen keine zusätzlichen Vereinbarungen.

{%p endif %}

1. {%p if vereinbarungen and schlamm %}
2. Es darf kein Klärschlamm ausgebracht werden.
3. {%p endif %}
4. {%p if vereinbarungen and weg %}
5. Es darf der Weg benutzt werden.
6. {%p endif %}
7. **Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

Soweit über einen Punkt in diesem Vertrag keine Vereinbarung getroffen wurde, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Landpacht (§§ 585 ff. BGB).

1. **Kosten des Vertrages**

Alle Kosten, die in Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, trägt der {{ kosten\_vertrag }}.

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

(Ort, Datum) (Ort, Datum)

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

(Unterschrift Verpächter) (Unterschrift Pächter)

{% if zahlungsansprueche\_yes\_no %}

**Anlage 1 zum Pachtvertrag vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

zwischen

{{ paechter.name.first }} {{ paechter.name.last }}

{{ paechter.address }}

- als „Verpächter” -

und

{{ verpaechter.name.first }} {{ verpaechter.name.last }}

{{ verpaechter.address }}

- als „Pächter” -

**Mitverpachtete Zahlungsansprüche**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Intervall Identifikationsnummer | Wert des Zahlungsanspruches zu Beginn der Pacht in EUR | Besonderheiten |
| {%tr for zahlungsanspruch in zahlungsansprueche %} | | |
| {{ zahlungsanspruch.identifikationsnummer }} | {{ currency(zahlungsanspruch.wert) }} | {{ zahlungsanspruch.besonderheiten }} |
| {%tr endfor %} | | |

{% endif %}