

# Landpachtvertrag

## über Einzelflächen

**zwischen**

dem  
Land- und Forstwirt Maximilian Fürst zu Bentheim-Tecklenburg  
Steinweg 2  
33378 Rheda-Wiedenbrück

- Verpächter -

und

....

- Pächter -

**besteht ein Pachtvertrag vom xxxx über landwirtschaftliche Flächen. Dieser wird wie folgt verlängert und erhält ab dem xxxx folgende Fassung:**

### § 1 Pachtgegenstand

1. Verpachtet werden zur ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung die nachstehend bezeichneten und in der/den anliegenden Übersichtskarte(n) dargestellten Flächen:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Pachtgröße / ha	Pacht in €/ha	Jahrespacht in €
				insgesamt:			

2. Mitverpachtet werden die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Wege, Bäume, Hecken, Sträucher, Bäche, Wälle, Gräben, Teiche und Seen.

Mitverpachtet sind zudem die mit dem Pachtgegenstand verbundenen Bestandteile (Zäune, Gatter, Drainagen pp).

3. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht

auf die Gewinnung von Bruchstein, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen oder Bodenschätzen. Gleiches gilt für die wasserrechtliche Nutzung.

4. Der Verpächter ist berechtigt, während der Pachtzeit insgesamt bis zu 20% der verpachteten Flächen, unter entsprechender Ermäßigung des Pachtentgeltes, mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen. Das Kündigungsrecht besteht jedoch nur für den Fall des Eigenbedarfs des Verpächters, insbesondere zum Zwecke der Veräußerung oder für die Nutzung der Flächen für Leitungsverlegungen, Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, öffentliche Infrastruktur. Das Kündigungsrecht geht auf einen Rechtsnachfolger im Eigentum über. Der Pächter hat im Falle der Kündigung von Teilflächen Anspruch auf angemessene Entschädigung für den entgangenen Nutzen bis zur auf die Kündigung folgende Ernte. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

## **§ 2 Pachtdauer**

1. Das Pachtverhältnis endet am xxxx.  
Das Pachtjahr läuft vom 01.01. eines Jahres bis zum 31.12. eines Jahres.
2. Für eine Verlängerung des Pachtvertrages gelten die gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 594 BGB. Der Verpächter widerspricht vorsorglich jedweder stillschweigenden Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit.

## **§ 3 Pachtzins**

1. Der jährliche Pachtzins beträgt für die gesamte Pachtfläche xxxx € (in Worten: xxxxx EURO)
2. Der Pachtzins ist jeweils bis zum 15.01. eines Jahres auf das Konto des Verpächters bei der Kreissparkasse Rheda, IBAN: DE05 47853520 0002032647 zu zahlen.  
Die Pacht ist vom Tage der Fälligkeit an in Höhe von 5 v. H. über dem Basiszinssatz gem. §247BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, § 288 Abs.4BGB.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren die Anpassung des Pachtzinses ab dem 6. Pachtjahr auf der Grundlage von Staffelreglung:  
Gesamtfläche Acker: ha x xxxx EURO = xxxx EURO
3. Der Pächter ist verpflichtet, für alle Zahlungsverpflichtungen inklusive Nebenkosten aus dem Pachtverhältnis dem Verpächter einen Abbuchungsauftrag für Lastschriften zu erteilen.

4. Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter schriftlich anerkannt hat, oder für die der Pächter einen rechtskräftigen Titel erwirkt hat.
5. Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, so kann jede Partei frühestens nach Ablauf von zwei Jahren ab Pachtbeginn bzw. seit der letzten Anpassung unbeschadet von § 593 BGB verlangen, dass der Pachtzins angepasst wird. Das Verlangen zur Änderung des Pachtzinses muss spätestens drei Monate vor Ablauf des laufenden Pachtjahres schriftlich gestellt werden. Eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in diesem Sinne liegt vor, wenn sich der amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Basis 2016 = 100 Punkte) gegenüber dem Zeitpunkt des Pachtbeginns bzw. gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Pachtzinsanpassung um mehr als zehn Punkte nach oben oder nach unten verändert hat.

Können sich die Parteien nicht binnen zwei Monaten nach Stellung des Änderungsbegehrens auf einen neuen Pachtpreis einigen, so kann die Partei, die das Änderungsbegehren geltend gemacht hat, binnen eines weiteren Monats einen von der örtlichen Landwirtschaftskammer, hilfsweise der zuständigen Landwirtschaftsbehörde, benannten Schiedsgutachter mit der Bestimmung des neuen Pachtpreises beauftragen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass neben der o.g. Preisentwicklung auch die Veränderung der Verhältnisse auf dem regionalen Pachtmarkt seit Pachtbeginn bzw. dem Zeitpunkt der letzten Pachtzinsanpassung für den Pachtzins maßgeblich sind. Das Schiedsgutachten ist für beide Vertragspartner verbindlich. Der neue Pachtzins gilt ab Beginn des neuen Pachtjahres, das dem schriftlichen Änderungsverlangen folgt.

#### **§ 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 Vertragsschluss 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 dieser geltend machen, die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder sich wesentliche Mängel an der Pachtsache zeigen. Gleiches gilt, wenn die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird. 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 Schädigung geltend machen, soweit der Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige keine

Abhilfe schaffen konnte.

## **§ 5 Abgaben und Lasten**

1. Die auf der Pachtsache ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden, zur Landwirtschaftskammer, zur Flurbereinigung u.ä.m.) trägt der Pächter.

Werden in Zukunft neue Steuern, Beiträge oder sonstige Abgaben eingeführt, so sind auch diese Nebenkosten vom Pächter zu tragen, soweit sie mit dem Pachtgegenstand und dessen Bewirtschaftung im Zusammenhang stehen.

2. Wenn zum Pachtgegenstand Gebäude gehören, so trägt der Pächter auch sämtliche Nebenkosten, die damit verbunden sind, wie die im Folgenden beispielhaft nicht abschließend genannten

- Kosten der Gebäudeversicherungen
- Kosten der Haftpflichtversicherungen
- Kosten der Be- und Entwässerung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung

3. Sämtliche Nebenkosten sind innerhalb von einem Monat nach Vorlage einer Nebenkostenabrechnung durch den Pächter zu zahlen. Der Verpächter rechnet die Nebenkosten innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Pachtjahres ab, in dem die Nebenkosten angefallen sind. Mit Stellung der Nebenkostenrechnung sind die Nebenkosten fällig.
4. Der Verpächter kann vom Pächter verlangen, dass er die anfallenden Nebenkosten ganz oder teilweise unmittelbar an den Dritten (z.B. Versicherung, Gemeinde, Landwirtschaftskammer usw.) zahlt. Ferner kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter die den Nebenkosten zugrunde liegenden Verträge unmittelbar und im eigenen Namen mit dem Dritten abschließt, soweit dies gesetzlich oder satzungsmäßig zulässig ist. Der Verpächter kann jederzeit vom Pächter Auskunft darüber verlangen, ob und inwieweit er die ihm obliegenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten erfüllt hat.

## **§ 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 Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses eine Zustandsbeschreibung der Pachtsache vorzunehmen.
3. Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung der in Abs. 2 vorgesehenen Beschreibung

mitzuwirken oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jeder Vertragsteil verlangen, dass eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird. Dies gilt nicht, wenn seit der Überlassung der Pachtsache mehr als neun Monate oder seit Beendigung des Pachtverhältnisses mehr als drei Monate verstrichen sind.

4. Der Pächter hat sich überzeugt, dass Umfang und Zustand der Grundausrüstung, wie etwa Drainage - wo vorhanden -, Wege, Brücken, Gräben und Zäune etc., sich in ordnungsmäßigem Zustand befinden. Der Verpächter haftet dafür nicht. Die Übergabe findet in der Regel zwischen Vorpächter und Pächter statt.

### **§ 7 Freigabe von Pachtflächen**

1. Der Pächter verpflichtet sich, Pachtgrundstücke aus der Pacht freizugeben, wenn der Verpächter dies für Zwecke, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. ökologische Schutzflächen), verlangt, oder wenn aus wirtschaftlichen Gründen eine Neueinteilung der Grundstücke erforderlich wird (z.B. zur wirtschaftlich sinnvollen Zuordnung von Stilllegungsflächen, Ausgleich von Uferrandstreifen usw.).

Dies gilt auch, wenn der Verpächter Grundstücke für eigene betriebliche Zwecke nutzen oder mit anderen Grundstücken tauschen oder veräußern oder zur Vergabe von Erbbau-rechten nutzen will. Das Verlangen des Verpächters zur Freigabe der Pachtgrundstücke hat schriftlich mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende des jeweiligen Pachtjahres zu erfolgen.

Der vom Pächter zu zahlende Pachtzins mindert sich ab dem Zeitpunkt der Herausnahme der Flächen entsprechend dem gem. §1 Abs. 1 vereinbarten Euro je Hektar-Satz.

Muss der Verpächter und / oder Pächter Flächen aufgrund gesetzlicher Vorschriften freigeben, so gilt für die Auseinandersetzungen zwischen dem Pächter, Verpächter und dem Erwerber allein die gesetzliche Regelung.

2. Der Verpächter behält sich das Recht vor,
  - a) an Wegen, Wällen, Gräben, Bach- und Flussläufen sowie Teichen und Seen, Bäume und Sträucher für seine Rechnung und Nutzung zu pflanzen, wobei die erstmalige Einfriedigung als Schutz gegen weidendes Vieh Sache des Verpächters, ihre Unterhaltung Sache des Pächters ist;
  - b) die Wege, die zu den verpachteten Grundstücken führen oder über die Pachtfläche verlaufen, mitzubeneutzen sowie neue Wege anzulegen und anderen die Mitbenutzung der Wege zu gestatten;
  - c) die Pachtflächen zur Entnahme von Bodenbestandteilen oder für Abfuhrzwecke z.B. zur Holzabfuhr sowie für vereinbarte Nutzungsrechte in Anspruch zu nehmen.

## § 8 Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

1. Der Pächter hat die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die darauf befindlichen Anlagen (z.B. Drainagen, Gräben, Wege, Brücken, Einfriedungen u.ä.m.) auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten bzw. zu erhalten, soweit und solange dies wirtschaftlich vernünftig durch laufende Ausbesserungen erfolgen kann. Bei auftretenden Schäden ist er verpflichtet, für eine sofortige Sicherung und Instandsetzung zu sorgen.

An Gräben und Wasserläufen ist die fristgerechte und ordnungsgemäße Räumung und Instandhaltung in jedem Pachtjahr vorzunehmen, soweit diese Aufgabe nicht durch die öffentliche Hand nach wasserrechtlichen Regelungen übernommen wird. Das Räumgut ist zu beseitigen.

2. Der Pächter verpflichtet sich, alles zu vermeiden, wodurch die Bodenstruktur und / oder das biologische Gleichgewicht gestört werden kann. Dies gilt vor allem für das Ausbringen von Abwässern und Sekundärrohstoffen (Klärschlamm, Abwässern und Gärresten aus Koferment-Biogasanlagen, Kompost o.ä. Stoffen). Eine derartige Ausbringung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

Bei der Ausbringung von Gülle hat der Pächter grundsätzlich die jeweils gültigen Richtlinien zu beachten.

3. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nicht ändern.
4. Jede 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. Dem Pächter obliegt eine Betriebspflicht. Davon kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Verpächter abgewichen werden.
5. Soweit der Pächter die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes derart ändern will, dass dadurch Produktionsbeschränkungen, Produktionsberechtigungen, Quotenregelungen, Zahlungsansprüche u.ä.m. geändert werden oder wegfallen, so bedarf eine solche Änderung der Bewirtschaftung der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter.
6. Der Pächter ist verpflichtet, während der Laufzeit des Vertrages alle erforderlichen Anträge zu stellen, Vorkehrungen zu treffen und Erklärungen abzugeben, um die bereits zugeteilten oder neu zuzuteilenden Prämienrechte / Zahlungsansprüche oder sonstigen Rechte und Berechtigungen, die der Pächter neben oder anstelle der Zahlungsansprüche bei einer oder weiteren Reformen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) zugewiesen werden, zu erlangen, sich diese zu verschaffen und während der Pachtzeit in einer der Fläche/Hektarzahl der Pachtsache entsprechenden Anzahl zu erhalten.

7. Der Pächter ist grundsätzlich nicht berechtigt, an staatlichen oder nichtstaatlichen

Extensivierungsprogrammen teilzunehmen und Flächen stillzulegen oder diese der Bewirtschaftung zu nehmen, soweit dies über die vereinbarte Pachtzeit hinaus wirkt und Nachteile für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke nach Pachtende hat. Der Pächter ist nicht berechtigt, die Flächen anders als intensiv zu bewirtschaften, es sei denn, er ist hierzu durch zwingende gesetzliche Vorgaben aufgrund der Umsetzung der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) z.B. zur Erlangung der Greening-Prämie oder als ökologische Vorrangfläche verpflichtet oder der Verpächter erteilt hierzu seine vorherige schriftliche Zustimmung.

Hat der Pächter aufgrund der vorstehenden Bestimmungen Pachtflächen stillgelegt oder in sonstiger Weise extensiviert, so sind diese rechtzeitig vor Pachtende wieder in den Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu versetzen und in dieser Art zurückzugeben. Auch insoweit darf der Gebrauch der Pachtsache durch den Pächter weder tatsächlich noch rechtlich über die vereinbarte Pachtzeit hinaus wirken.

8. Der Pächter hat die übernommenen Bäume, Hecken, Sträucher und Knicks sowie weitere cross-compliance-relevante Landschaftselemente ordnungsgemäß zu pflegen und zu erhalten.

Das ordnungsgemäße auf den Stock setzen der Hecken, Wallhecken, Sträucher und Gehölze obliegt dem Pächter. Das hierbei anfallende Schnittgut steht nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verpächters dem Pächter zu.

Bäume dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters geschlagen werden. Das anfallende Holz steht dem Verpächter zu.

Das Anlegen von Pflanzungen oder Dauerkulturen jeder Art, z.B. von Bäumen, Sträuchern, Hecken o.ä. bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung des Verpächters.

9. Der Pächter ist bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen verpflichtet, die Arbeiten inhaltlich und zeitlich so durchzuführen, dass die Jagdausübung und der Jagdbetrieb des Verpächters oder berechtigter Dritter nicht mehr als vermeidbar gestört werden. So ist beispielsweise bei der Mahd von Wiesen alles zu unternehmen, damit Wild, insbesondere Jungwild, geschützt wird. Die Mitnahme von Hunden zum oder auf den Pachtgegenstand, die Beweidung des Pachtgegenstandes, die Einfriedigung bzw. Zäunung u.a. sind unter Berücksichtigung der Interessen des Jagdausübungsberechtigten zu gestalten.
10. Soweit Pachtflächen neben forstlichen Flächen liegen, so hat der Pächter die sich daraus ergebenden Nachteile hinzunehmen. Insbesondere stehen ihm keine Pachtzinsminderungsrechte wegen Schattenbildung, Laubfall, Astfall, Wurzelbildung in der Drainage usw. zu. Der Pächter ist auch nicht berechtigt, Änderungen und Eingriffe an dem Wald ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Eigentümers des Waldgrundstücks vorzunehmen.

## **§ 9 Gewährleistung**

1. Der Zustand des Pachtgegenstandes ist dem Pächter bekannt. Der Verpächter verpachtet dem Pächter den Pachtgegenstand unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit. Der Verpächter sichert keinerlei Eigenschaften wie z.B. Ertragsfähigkeit der Fläche zu.
2. Weicht die wirkliche Größe des Pachtgegenstandes von der in diesem Vertrag angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei dieses Vertrages daraus nur Rechte herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 % von der angegebenen Größe beträgt. Die benachteiligte Partei kann bei einer Überschreitung von 5 % eine der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechende Änderung des Pachtverhältnisses verlangen. Es gelten hier die Hektar-Pachtzinssätze aus § 1.

### **§ 10 Aufwendungen des Verpächters zur Erhaltung und Verbesserung der Pachtsache**

1. Einwirkungen des Verpächters auf die Pachtsache, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind, hat der Pächter zu dulden. Das gleiche gilt für Maßnahmen zur Verbesserung der Pachtsache, es sei denn, dass die Maßnahmen für den Pächter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist.
2. Der Verpächter hat Art und Umfang der beabsichtigten Verbesserungsmaßnahmen dem Pächter vor Beginn schriftlich anzuzeigen und ihm dadurch entstandene Aufwendungen oder entgangene Erträge in angemessenem Umfang zu ersetzen.
3. Soweit der Pächter infolge der Verbesserungsmaßnahmen höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter in eine den Verhältnissen seines Betriebes nach angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt.
4. Über Streitigkeiten nach den Abs. 1 - 3 entscheidet auf Verlangen eines Vertragsteils ein Schiedsgutachter nach billigem Ermessen. Insoweit gelten die Regelungen zur Einholung eines Schiedsgutachtens gem. § 3 Abs. 5 dieses Vertrages entsprechend.

### **§ 11 Wildschaden**

Der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die durch Wild verursacht werden, soweit der Pachtgegenstand zu einem Jagdbezirk gehört, in dem der Verpächter die Jagd ausübt. Soweit der Pachtgegenstand zu einem verpachteten Eigenjagdbezirk oder zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehört, richtet sich der Ersatz von Wildschäden nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 12 Nutzungsüberlassung an Dritte, Unterverpachtung**

1. Der Pächter darf nur mit vorheriger 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. Das gleiche gilt für die Einbringung der Pachtsache in eine Gesellschaft.

Die Überlassung von Pachtflächen im Rahmen des Pflugtausches ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

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 ihm der Verpächter die Überlassung erlaubt hat; dieses gilt entsprechend bei der Überlassung der Pachtsache zur gemeinsamen Nutzung an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss oder eine Gesellschaft.
3. Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Verpachtung an einen Familienangehörigen, so tritt dieser anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein, sofern eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt ist. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Der Verpächter darf dem Eintritt des Betriebsübernehmers nur aus wichtigem Grund widersprechen. Gleiches gilt für den Fall des Todes des Pächters. Insoweit werden die §§ 593 a und 594 d BGB ausgeschlossen.
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 an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, unter zu verpachten. Der Verpächter darf seine Zustimmung in diesem Fall nur aus wichtigem Grund verweigern.

## **§ 13 Besichtigung**

Der Verpächter hat das Recht, den Pachtgegenstand jederzeit, jedoch nicht zur Unzeit, zu besichtigen. Der Pächter verpflichtet sich, an der Besichtigung teilzunehmen, wenn er über die Besichtigung rechtzeitig unterrichtet wurde.

## **§ 14 Außerordentliche Kündigung**

1. Das Recht der Parteien zur fristlosen Kündigung ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen. Über diese Bestimmungen hinaus kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos oder nach seiner Wahl zum Ende des Pachtjahres auch dann kündigen, wenn der Pächter

Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt. Als schwere Vertragsverletzung des Pächters gilt insbesondere

- a) die Umwandlung von Acker in Dauergrünland,
  - b) jede andere über die Vertragslaufzeit hinaus wirkende Veränderung der Pachtsache,
  - c) ein Verstoß gegen § 8 (ordnungsgemäße Bewirtschaftung),
  - d) vertragswidriger Gebrauch der Pachtsache (z.B. unzulässige Nutzungsüberlassung oder Unterverpachtung)
2. Der Verpächter kann ohne vorherige Fristsetzung oder Abmahnung den Pachtvertrag fristlos kündigen, wenn der Pächter mit mindestens 1/4 der Jahrespacht länger als einen Monat in Rückstand ist. Die Kündigung wegen Zahlungsverzug wird unwirksam, wenn der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt. Diese Heilungsmöglichkeit besteht nicht, wenn zum Zeitpunkt des Zuganges der Kündigung bereits die Voraussetzungen für eine Kündigung nach § 594 e Abs. 2 BGB vorlagen.
3. Die Kündigung bedarf der Schriftform und der Angabe des Kündigungsgrundes. Mit der Kündigung werden alle Zahlungsverpflichtungen einschließlich Pacht- und Nebenkosten für das laufende Pachtjahr sofort fällig.

### **§ 15 Rückgabe des Pachtgegenstandes, Übertragung von Rechten**

1. Der Pächter hat den Pachtgegenstand in einem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht, so dass eine Fortführung der Bewirtschaftung nach der Rückgabe sofort möglich ist. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht, hat er dem Verpächter die daraus entstehenden Nachteile in Geld auszugleichen. Einigen sich die Vertragsparteien über die Höhe des Ausgleiches nicht, legt auf Verlangen eines Vertragsteils ein Schiedsgutachter die Höhe nach billigem Ermessen fest. Insoweit gelten die Regelungen zur Einholung eines Schiedsgutachtens gem. § 3 Abs. 5 dieses Vertrages entsprechend.

Die Rückgabepflicht des Pächters erstreckt sich auch auf das Zubehör sowie alle mit dem Pachtgegenstand verbundenen Rechte.

2. Alle öffentlich-rechtlichen und privaten Liefer- und Anbaurechte, Renten, Preisgarantien sowie Prämienrechte und Zahlungsansprüche nach der GAP (derzeit: Verordnung (EG) Nr. 1307/2013 und die zu ihrer Durchführung erlassenen Rechtsakte, MOG und Direktzahlungen-Durchführungsgesetz), die der Pächter aufgrund der Bewirtschaftung der Pachtflächen erhalten hat, die sich dieser verschafft hat oder die diesem während der Pachtzeit oder im Hinblick auf das Pachtverhältnis zugeteilt bzw. übertragen wurden, weil er die Pachtflächen bewirtschaftet hat, sind ebenfalls vom Pächter bei Pachtende unentgeltlich in einer der Fläche/Hektarzahl entsprechenden Anzahl auf den Verpächter oder einen vom Verpächter zu bestimmenden Dritten zu überlassen oder zu übertragen. Dies

gilt unabhängig davon, ob diese Rechte dem Pachtbetrieb oder dem Pächter persönlich zugeteilt wurden. Die Pflicht zur Überlassung/Übertragung der Prämienrechte und Zahlungsansprüche bei Pachtende erstreckt sich auch auf alle Zahlungsansprüche/Prämienrechte sowie alle Rechte oder Berechtigungen, die der Pächter neben oder an Stelle der Zahlungsansprüche/Prämienrechte bei einer weiteren oder zukünftigen Reformen der GAP erhalten hat oder zukünftig erhalten wird, und zwar in einem der Fläche/Hektarzahl entsprechenden Umfang.

Sollte diese vertragliche Regelung infolge der nationalen Umsetzung der Reform der GAP oder aus einem anderen Grund nicht wirksam werden können oder nicht durchführbar sein, so besteht zwischen den Vertragsparteien Einvernehmen darüber, dass sie diese Bestimmung durch eine Regelung ersetzen werden, die wirtschaftlich dem in diesem Vertrag Gewollten gleich kommt.

Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, fristgerecht alle Erklärungen und Anträge gegenüber Behörden oder sonstigen Stellen abzugeben, die erforderlich sind, die vorstehend vereinbarte Zuordnung von Zahlungsansprüchen oder der zukünftig neben oder an deren Stelle zugeteilten Rechte und Berechtigungen sicherzustellen.

3. Ist eine Übertragung der Zahlungsansprüche oder sonstiger Rechte an den Verpächter oder einen vom Verpächter zu bestimmenden Dritten rechtlich nicht möglich, so hat der Pächter dem Verpächter ihren Wert zu erstatten, und zwar in einem Umfang, wie er der Fläche/Hektarzahl der Pachtfläche entspricht. Maßgeblich ist der Wert der Zahlungsansprüche, wie sie zum Zeitpunkt der Pachtbeendigung am Markt gehandelt werden; die Geltendmachung von Schadensersatz bleibt unberührt.
4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass für eine Verwendung auf die Pachtsache (§ 591 BGB) dem Pächter bei Pachtende kein Anspruch auf Ersatz des Mehrwertes zusteht, es sei denn, der Verpächter hat dieser schriftlich zugestimmt. Für wertverbessernde Verwendungen, die der Pächter ohne schriftliche Einwilligung des Verpächters vorgenommen hat, wird unterstellt, dass der Nutzwert spätestens mit dem Ablauf der Pachtzeit endet.

Sind Einrichtungen mit dem Grund und Boden verbunden, deren Errichtung der Verpächter nicht schriftlich zugestimmt hat, muß der Pächter diese auf seine Kosten entfernen und den vorherigen Zustand wiederherstellen.

5. Notwendige Arbeitsgänge nach Aberntung (z.B. Stoppelbearbeitung) sind vom Pächter noch 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 Nachfolgpächter nach Aberntung der Pachtfläche die Neubestellung für die folgende Vegetationsperiode noch vor Pachtende vornehmen, muss der Pächter dieses dem Verpächter bzw. dem Nachfolgpächter gestatten. Die Vereinbarung über die Pachtzeit und

das Verfügungsrecht des Pächters werden dadurch nicht berührt oder eingeschränkt.

6. Karten, Pläne, Zeichnungen und sonstige Unterlagen über Verwendungen auf den Pachtgegenstand, z.B. Drainagepläne, hat der Pächter sorgfältig aufzubewahren und bei Pachtende dem Verpächter zu übergeben.
7. Werden besondere Gefahrgüter gelagert, von denen Gefährdungen für den Boden und Wasserhaushalt ausgehen können, so sind entsprechende Risiken durch den Pächter auf seine Kosten angemessen zu versichern. Gleiches gilt für alle Risiken aus dem Betrieb auf den Flächen, für die der Pächter eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung für die Dauer des Pachtvertrages zu unterhalten hat, die auch sämtliche Umweltrisiken mit abdeckt.
8. Kommt der Pächter einer Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis, insbesondere der vom Verpächter für notwendig erachteten Unterhaltungspflichten, nicht nach, so ist der Verpächter unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche nach angemessener Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters berechtigt.
9. Der Pächter verpflichtet sich, dem Eigentümer und Dritten den Übergang und die Überfahrt über die Pachtflächen zu gestatten, soweit dieses nach dem Ermessen des Verpächters notwendig ist. Etwaige erhebliche Bewirtschaftungsnachteile des Pächters sind angemessen vom jeweiligen Verursacher zu entschädigen.
10. Der Pächter ist verpflichtet, auf seine Kosten die vorhandenen Vermessungs- und Grenzpunkte zu sichern, sie sichtbar zu erhalten und erforderlichenfalls ihre Ergänzung zu veranlassen.
11. Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus verpflichtet sich der Pächter alles zu tun, um bei Pachtbeginn und Pachtlauf eine vorübergehende Ertragsminderung zu vermeiden und eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen. Die Bestells- und Düngepläne für die letzten drei Pachtjahre sind bei der Rückgabe dem Wirtschaftsnachfolger zu übergeben.

Im letzten Pachtjahr hat der Pächter auf Verlangen des Verpächters dem Wirtschaftsnachfolger zu gestatten, von der Ackerbestellung und Düngung Kenntnis zu nehmen; auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter ferner zuzulassen, dass Bestellsarbeiten und Düngung, zu deren Vornahme der Pächter nicht in der Lage ist, ganz oder teilweise vom Wirtschaftsnachfolger auf dessen Kosten ausgeführt werden.

12. Für die noch aufstehende Ernte hat der Pächter bei Pachtende, wenn nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung bestellt ist, für angemessene Aufwendungen, abweichend von § 596 a BGB, Anspruch auf folgende Vergütungen:

Die Bestells- und Pflegearbeiten einschließlich der Ausbringungskosten für Pflanzenschutz werden mit 75 v. H. der Gestehungskosten vergütet, der Höhe nach jedoch

begrenzt max. auf den tatsächlichen Ernteertrag. Kosten für Saatgut, Handelsdünger und Pflanzenschutzmittel werden zu 100 v. H. vergütet. Bei Dauerkulturen wird der Restwert der Anlage vergütet.

13. Für Pachtflächen im Bereich des Eigenjagdbezirkes des Verpächters in Herzebrock-Clarholz gilt Folgendes:

Der Pächter ist verpflichtet, auf den Ackerflächen nach der Sommerernte eine Zwischenfrucht anzubauen bzw. die Frucht bis Mitte November stehen zu lassen.

Die Einsaat der Zwischenfrucht hat durch den Pächter auf ganzer Länge des Pachtgrundstückes in einer Breite von ca. 30 m zu erfolgen, mindestens jedoch auf 2.500 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche.

### **§ 16 Schadensvermeidung, Haftpflicht und Verkehrssicherung**

1. Der Pächter verpflichtet sich gegenüber dem Verpächter, alles zu tun bzw. zu unterlassen, damit Schäden jeglicher Art und Höhe am Pachtgegenstand vermieden und abgewendet werden. Dieses gilt für Schäden und schädigende Einflüsse, die sowohl durch den Pächter direkt oder indirekt verursacht werden als auch von Dritten hervorgerufen oder bedingt sind.

Die oben genannte Verpflichtung bezieht sich auf Schäden am Pachtgegenstand wie auch für Schäden, die vom Pachtgegenstand ausgehen und Dritten zugefügt werden, z.B. auch für Umweltschäden (Schädigung von Luft, Wasser, Boden).

2. Der Pächter hat auch die Verkehrssicherungspflichten der Pachtsache zu tragen. Dies sind neben den in seiner Nutzung der Pachtsache begründeten Verkehrssicherungspflichten auch die dem Verpächter als Eigentümer der Pachtsache obliegenden Verkehrssicherungspflichten. Insbesondere sind dies Maßnahmen zur Hege und Pflege von auf der Pachtsache stehenden Bäumen und Sträuchern sowie von etwaig über die Pachtsache verlaufenden Wegen.
3. Der Pächter stellt den Verpächter wegen der vorgenannten Pflichten im Innenverhältnis von allen Schadenshaft-, -ersatz-, und -beseitigungspflichten frei, die Dritte insoweit geltend machen. Der Pächter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden dem Verpächter oder Dritten gegenüber eine umfassende und ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und diese auf Verlangen des Verpächters nachzuweisen.

### **§ 17 Verjährung von Ansprüchen**

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

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

### **§ 18 Vertragsänderung**

1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind nicht getroffen und zukünftig unwirksam.
2. Mit Abschluss dieses Vertrages enden alle bisherigen Verträge für die hier verpachteten Flächen nebst sämtlichen etwaigen Nachträgen dazu. Beide Parteien erklären, dass wechselseitige Ansprüche aus dem bisherigen Pachtverhältnis abgegolten sind. Dies gilt für alle Ansprüche mit Ausnahme etwaiger Ansprüche des Verpächters für Bodenverunreinigungen der Pachtflächen, die durch den Pächter oder dessen Erfüllungsgehilfen verursacht bzw. zu vertreten sind.
3. Soweit die gesetzlichen Bestimmungen über die Landpacht in § 585 ff. BGB andere, von dem vorstehenden Vertragsinhalt abweichende Regelungen enthalten, gelten diese, soweit sie nicht unabdingbar sind, hiermit als abbedungen. Dies gilt insbesondere für die §§ 585b, 586a, 588, 590, 591, 594, 594d BGB.

### **§ 19 Zusätzliche Vereinbarungen**

1. Die Abtretung von Ansprüchen, die dem Pächter gegen den Verpächter aus diesem Vertrag jetzt oder künftig zustehen, an einen Dritten, wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehende Bestimmung gilt entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist (salvatorische Klausel).
3. Weitere Vereinbarungen: (ggf. streichen)

-

---

4. Folgende **Anlagen** sind Gegenstand des Pachtvertrages:

- Übersichtskarte/n der Pachtflächen gemäß § 1

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verpächters

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Pächters