

Landpachtvertrag für Einzelgrundstücke

zwischen

Vor- und Zuname, _____
Beruf _____

wohnhaft in _____ als Verpächter
und _____

Vor- und Zuname, _____
Beruf _____

wohnhaft in _____ als Pächter

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Bezeichnung des Grundstücks						
		Grundbuchheft Nummer	Flurstück Nummer	Lage	Fläche			Nutzungsart
					ha	a	m ²	

(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 Beschreibung der Pachtgrundstücke

(1) Auf Verlangen eines Vertragsteils fertigen nachfolgend Verpächter und Pächter gemeinsam eine Beschreibung der Pachtgrundstücke an. Die Beschreibung soll Angaben über Bestandteile, aufstehende Kulturen, sowie über den Zustand enthalten (z. B. Obstbäume, Dauerkulturen, Feldbestellung, bauliche Anlagen, Einfriedungen, Dienstbarkeiten, Grenzsteine, Verunkrautung, Schädlinge).

(2) Auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist auf Verlangen eines Vertragsteils eine Beschreibung anzufertigen; sie ist von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben.

§ 3 Obstbäume

(1) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auch 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 der Beschreibung übernommenen Obstbäume und -sträucher hat der Pächter in einem einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Zustand nach Pachtende zurückzugeben. Den Mehr- oder Minderbestand haben die Parteien 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.

§ 4 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.

§ 5 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.

§ 6 Pachtdauer

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

§ 7 Pachtpreis

- (1) Der Pachtzins wird in Geld¹⁾, in landwirtschaftlichen Erzeugnissen¹⁾ vereinbart.
- (2) Der Geldpachtzins beträgt jährlich _____ Euro,
in Buchstaben _____ Euro
(für 1 Hektar _____ Euro) 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.
- (4) Der Naturalpachtzins beträgt jährlich²⁾ _____

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.

§ 8 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; § 590 Abs. 2 BGB gilt.

§ 9 Abgaben

- (1) Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter, soweit durch Gesetz oder nachfolgende Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Den Beitrag zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter – Verpächter¹⁾.

§ 10 Unterhaltung

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

§ 11 Verbesserungen

- (1) Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zweckmäßig sind³⁾. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter die Vornahme vorher schriftlich anzeigt und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, soweit die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks bei Pachtende erhöhen oder der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist.
- (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) Die §§ 588, 591 BGB sind entsprechend anzuwenden.

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

²⁾ Angabe der zu liefernden landwirtschaftlichen Erzeugnisse: es dürfen nur Erzeugnisse sein, die aus dem verpachteten Grundstück nach Art und Menge gewonnen werden können.

³⁾ Solche Verbesserungen können z. B. sein: die Kultivierung von Öd- und Moorland und die Anlage von Dränagen.

§ 12 Unterverpachtung

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten. Unberührt bleibt die Übergabe des Pachtgrundstücks bei Betriebsübergabe des Pächters im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (§ 593 a BGB).

§ 13 Vorzeitiger Kündigung

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

- 1. wenn der Pächter 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.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 15 Anwendung gesetzlicher Vorschriften

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen vorgesehen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.

§ 16 Vertragsausfertigungen, Anzeige nach dem Landpachtverkehrsgesetz

(1) Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

(2) Ist der Vertrag nach den Vorschriften des Landpachtverkehrsgesetzes anzeigepflichtig⁴⁾, ist eine weitere Ausfertigung für das zuständige Amt für Landwirtschaft bestimmt. Die Anzeige hat der Verpächter vorzunehmen.

(Ort und Datum)

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Der vorstehende Pachtvertrag wurde am _____ beim Amt für Landwirtschaft _____ angezeigt. Die Pachtvereinbarung wird nicht beanstandet.

....., den

⁴⁾ Landpachtverträge sind nach § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 (BGBl. I S. 2075) innerhalb eines Monats nach Abschluss des Vertrages beim örtlich zuständigen Amt für Landwirtschaft anzuzeigen. Von der Anzeigepflicht sind bestimmte Landpachtverträge ausgenommen. Auskünfte erteilt das Amt für Landwirtschaft.