# Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke

Zwischen NABU Natur- und Vogelschutzgruppe Usenborn e. V.

1. Vorsitzende Petra Graw,

in Brunnenstraße 33, 63683 Ortenberg-Usenborn

(nachfolgend „Verpächter“ genannt)

und xxx

in xxx, 63683 Ortenberg-Usenborn

(nachfolgend „Pächter“ genannt)

wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen.

## §1 Gegenstand der Pacht

1. Der Verpächter verpachtet folgende Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| lfd. Nr.  | Gemarkung  | Flur  | Flur- Stück  | Größe  | Nutzungsart  |
| ha  | ar  | qm  |
|  1 |  Usenborn | 6  | 151  | 0  |  79 | 83  |  50% Mähwiese |
|   |  „Im Steinbach |   |   |   |   |   |  50% Weide |
|   |  Unter dem Junkertsborn“ |   |   |   |   |   |   |
|   |  Anlage: Flurkarte  |   |   |   |   |   | 50 % des Grünlandes müssen als Mähwiese mit mind. 2-maligem Schnitt jährlich genutzt werden, 1. Schnitt nicht vor dem 15.6., das Mähgut ist vom Grundstück zu entfernen, vorzugsweise als Heu.  |

1. Mitverpachtet sind folgende Rechte (Nutzungs-, Lieferrechte u.ä.)

 Der Pächter hat nur das Nutzungsrecht des Grünlandes

 Der Verpächter erntet die Früchte der Obstbäume

1. Ausgenommen von der Verpachtung ist das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z.B. Krumenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk, Torf. Ferner ausgenommen ist das Recht, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.

1. Der Pachtgegenstand ist mit folgenden Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) belastet:

Grunddienstbarkeit der OVAG wegen Freileitung

## § 2 Beschreibung der Pachtsache

1. Der Verpächter und der Pächter fertigen bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses jeweils gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache, insbesondere der Anlagen, Wege, Drainagen, Grenzsteine, an, in der Umfang und Zustand im Zeitpunkt der Überlassung festgestellt werden.
2. Die Beschreibung der Pachtsache ist Gegenstand dieses Vertrages und wird als Anlage beigefügt.

## § 3 Pachtdauer

1. Die Dauer des Pachtverhältnisses beläuft sich auf 1 Jahr(e).
2. Die Pachtzeit beginnt am 1. Januar 2018 und endet am 31. Dezember 2018 .

.

 Sie verlängert sich jeweils um 1 Jahr(e), wenn sie nicht mit einer Frist von 3 Monaten vor Ihrem jeweiligen Ablauf gekündigt wird.

## § 4 Pachtpreis

1. Der Pachtzins beträgt jährlich insgesamt 10 ,00 Euro.

1. Der Pachtpreis ist jeweils am 1. Dezember auf das Konto des Verpächters bei

|  |
| --- |
| Bank VR Bank Main-Kinzig-Büdingen |
| IBAN DE62 5066 1639 0001 3067 07 |

 zu überweisen.

1. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der

Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen

Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.

## § 5 Abgaben

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, trägt der Verpächter. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft hat der Pächter zu tragen.

## § 6 Bewirtschaftung

1. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
2. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern.
3. Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung (z.B. bei Umwandlung von Ackerland zu Grünland) die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.
4. Mit dem Pachtgegenstand verbundene Liefer-, Quoten- und Nutzungsrechte hat der Pächter zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren, insbesondere den Verpächter auf die Möglichkeit einer Aufstockung hinzuweisen.
5. Klärschlammaufbringung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

## § 7 Instandhaltung und Verbesserung

1. Der Pächter hat die Anlagen, insbesondere Wege, Gräben, Drainagen, Grenzsteine auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.
2. Andere als notwendige Verwendungen auf die Pachtsache darf der Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Liegt die Zustimmung vor und erhöht die vom Pächter geschaffene Anlage den Wert des Pachtgegenstandes über das Pachtende hinaus, dann erhält der Pächter den noch wirksamen Wertanteil (Zeitwert) bei Pachtende ersetzt.

## § 8 Gewährleistung

1. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen worden sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter die Mängel arglistig verschwiegen hat.
2. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, muss der Pächter dulden. Hatte der Verpächter sie bei Vertragsabschluß nicht mitgeteilt, so kann der Pächter nur Minderung des Pachtpreises verlangen.
3. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine drohende Gefahr erforderlich, so hat der Pächter, unbeschadet seiner Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst sofort die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter Rechte geltend macht. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

***§ 9 Wildschaden***

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

## § 10 Unterverpachtung

1. Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des Pachtgegenstandes oder eines Teils einem anderen überlassen, insbesondere den Pachtgegenstand unterverpachten.
2. Der vorherigen Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht, wenn im Wege der vorweggenommenen Erbfolge im Rahmen einer Betriebsübergabe ein zugepachtetes Grundstück auf den Hofnachfolger mit übergeben wird. In diesem Fall tritt der Hofnachfolger anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich zu benachrichtigen.
3. Der Pächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand für die Dauer der Pachtzeit ganz oder teilweise gemeinsam mit anderen zu bewirtschaften, insbesondere in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, an der er beteiligt ist, zur Nutzung einzubringen.
4. Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen oder nutzt er den Pachtgegenstand mit anderen, so hat er ein den anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm der Verpächter die Überlassung erlaubt hat.

### § 11 Vorzeitige Kündigung

1. Die Parteien können ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, außer bei Vorliegen der gesetzlichen

Kündigungsgründe, den Pachtvertrag kündigen,

* 1. wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien nachhaltig so gestört ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,
	2. wenn die andere Partei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
1. Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

### § 12 Kündigung bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit des Pächters

1. Ist der Pächter berufs- oder erwerbsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis zum Schluss des Pachtjahres kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

### § 13 Tod des Pächters

1. Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Der Verpächter ist nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die ordnungsgemäße

Bewirtschaftung gewährleistet ist. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

1. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

### § 14 Verjährung bei Pachtende

1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Pachtsache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.
2. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den Pachtgegenstand zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

### § 15 Anwendung gesetzlicher Vorschriften

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

### § 16 Zusätzliche Vereinbarungen

 Auf dem gesamten Grundstück wird auf zusätzliche Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

### § 17 Vertragsausfertigung, Kosten usw.

1. Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages sowie Mehrausfertigungen zur Vorlage bei Behörden und Institutionen.
2. Die mit Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung verbundenen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

 Ort, Datum

 , .

 Verpächter Pächter