

Landpachtvertrag für Acker- und Grünland (Einzelgrundstücke)

Zwischen

.....
(Name, Vorname) (Beruf) (Anschrift) **- Verpächter -**
.....
(Telefon)

und

.....
(Name, Vorname) (Beruf) (Anschrift) **- Pächter -**
.....
(Telefon)

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemeinde	Wirtschaftsart und Lage	Örtliche Bezeichnung		Größe			Kurzbeschreibung, bzw. Bemerkung *
			Flur	Parzelle	ha	ar	qm	

* Soweit eine ausführliche Beschreibung eines Grundstücks notwendig ist, bitte das Formular „Beschreibung der landwirtschaftlichen Pachtsache“ verwenden

(2) Mitverpachtet werden alle auf diesen Grundstücken vorhandenen Gebäude und Anlagen, sowie Einrichtungen. Nicht mitverpachtet wird das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen.

§ 2 Zahlungsansprüche

Werden zusammen mit dem Grundstück auch Zahlungsansprüche nach der EU-Agrarreform 2003 mitverpachtet, so müssen die Einzelheiten in einer besonderen Vereinbarung zwischen den Parteien geregelt werden. Diese besondere Vereinbarung (**Anlage Z**) ist wesentlicher Bestandteil dieses Pachtvertrages.

* Verpächter verpachtet Zahlungsansprüche in Verbindung mit einer besonderen Vereinbarung zu diesem Pachtvertrag (Anlage Z).

* Verpächter verpachtet keine Zahlungsansprüche (keine Anlage Z)

* Zutreffendes bitte ankreuzen

§ 3 Pachtdauer

(1) Der Pachtvertrag läuft a) von.....bis..... .

soweit a) nicht ausgefüllt: b) vom an bis auf unbestimmte Zeit.

(2) Das Pachtjahr läuft von.....bis..... .

(3) Im Falle des Absatz 1 Buchstabe a) verlängert sich der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine Vertragspartei spätestens 6 Monate vor Pachtende schriftlich erklärt, dass das Pachtverhältnis mit dem in Absatz 1 a) genannten Termin auslaufen soll.

Anmerkung: Falls Absatz 3 nicht gewünscht, bitte streichen.

§ 4 Pachtzahlung

(1) Die Pacht beträgt jährlich..... €, in Worten.....€
(pro Hektar.....€), und ist am...../zum Ende des Pachtjahres * zu entrichten.

(2) Die Pacht ist am Wohnsitz des Verpächters oder nach dessen Anweisung auf folgendes Konto zu zahlen: Kontonummer....., bei....., BLZ..... .

§ 5 Abgaben und Lasten

(1) Die auf dem Grundstück ruhenden Abgaben und Lasten trägt der Verpächter, wenn nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

(2) Der Pächter übernimmt:

.....

(3) Der Pächter trägt den Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.

(4) Soweit die Abgaben und Lasten nach Absatz 2 beim Verpächter erhoben werden, erstattet der Pächter diese dem Verpächter jährlich zusammen mit der Pacht.

§ 6 Verbesserungen

(1) Einrichtungen und Verbesserungen über die des § 590 b BGB hinaus, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit diese den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

(2) Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 591 Absatz 2 und 3 BGB.

(3) § 590 b BGB bleibt unberührt.

§ 7 Unterverpachtung

(1) Unterverpachtung ist erlaubt * / nicht erlaubt *.

(2) Die kurzfristige (weniger als 12 Monate) Überlassung von Flächen aus betrieblichen Gründen stellt keine Unterverpachtung dar.

* Zutreffendes bitte markieren bzw. eintragen

§ 8 Kündigung

- (1) Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Pachtverhältnis kann von jedem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist bedarf der Schriftform.
- (2) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann der Verpächter das Pachtverhältnis insbesondere dann kündigen, wenn der Pächter, trotz einer Abmahnung durch den Verpächter, das Grundstück anhaltend nicht oder nur mangelhaft bewirtschaftet, bzw. mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Die erforderlichen Feststellungen über die Nichtbewirtschaftung oder die mangelhafte Bewirtschaftung trifft gemäß § 9 ein von der Landwirtschaftskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.
- (3) Abmahnung und Kündigung bedürfen der schriftlichen Form.
- (4) Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 594 e BGB.

§ 9 Hinzuziehung eines Sachverständigen

- (1) Einigen sich die Vertragsparteien nach Abschluss des Pachtvertrages über Fragen tatsächlicher Art nicht, so kann jede Partei verlangen, dass die Entscheidung durch einen von der Landwirtschaftskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen getroffen wird.
- (2) Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so kann jede Partei bei der Landwirtschaftskammer die Benennung eines Sachverständigen verlangen.
- (3) Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Parteien bindend. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, im Falle des § 8 Absatz 2 die unterliegende Vertragspartei.

§ 10 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Die Parteien verpflichten sich, vor Beschreitung des Rechtswegs vor dem Landwirtschaftsgericht, eine einvernehmliche Regelung vor der zuständigen berufsständischen Pachtschlichtungsstelle anzustreben, soweit eine solche vorhanden ist.
- (2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Alle Änderungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel selbst. Soweit die Parteien keine ausdrückliche Regelung getroffen haben, gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des Landpachtverkehrsgesetzes.
- (3) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

.....

.....

.....

.....

§ 11 Kosten, Salvatorische Klausel

- (1) Von diesem Vertrag werden zwei Ausfertigungen erstellt, für jede Vertragspartei eine. Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- (2) Sollte eine Klausel dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit des gesamten Vertrages. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Regelung treten, die der unwirksamen Klausel inhaltlich möglichst nahe kommt.

Ort:....., den.....20.....

.....
 Unterschrift Verpächter

.....
 Unterschrift Pächter

Anmerkung:
 Die Vertragsparteien, insbesondere der Verpächter, haben folgendes zu beachten:

1. § 2 Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) lautet:

Anzeige von Landpachtverträgen

(1) Der Verpächter hat unbeschadet der Vorschriften des § 3 den Abschluss eines Landpachtvertrags durch Vorlage oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrags der zuständigen Behörde anzuzeigen. Das Gleiche gilt für vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen, sofern die Änderung nicht im Wege des Vergleichs vor einem Gericht oder von einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle getroffen worden ist. Zur Anzeige nach Satz 1 und 2 ist auch der Pächter berechtigt.

(2) Der Abschluss eines Landpachtvertrags und die Vertragsänderung sind **binnen eines Monats** nach ihrer Vereinbarung anzuzeigen.

2. Der Anzeigepflicht unterliegen nicht:

1. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden,
2. Landpachtverträge zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.
3. Gemäß der Landesverordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes unterliegen Landpachtverträge über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke ebenfalls nicht der Anzeigepflicht nach § 2 Absatz 1 LPachtVG, wenn
 - die dem Landpachtvertrag zugrundeliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche, ausgenommen Weinbaulich genutzte Fläche, 2 ha nicht überschreitet,
 - die dem Landpachtvertrag zugrundeliegende Weinbaulich genutzte Fläche 0,5 ha nicht überschreitet.

3. Zuständige Behörden sind in Rheinland-Pfalz die Kreisverwaltungen und die Stadtverwaltungen der kreisfreien Städte.

Hinweis auf zitierte gesetzliche Vorschriften:

§ 590b BGB

Notwendige Verwendungen

Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die notwendigen Verwendungen auf die Pachtsache zu ersetzen.

§ 591 BGB

Wertverbessernde Verwendungen

(1) Andere als notwendige Verwendungen, denen der Verpächter zugestimmt hat, hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

(2) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen zuzustimmen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden, soweit die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität des Betriebs geeignet sind und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können. Dies gilt nicht, wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als drei Jahren endet. Das Landwirtschaftsgericht kann die Zustimmung unter Bedingungen und Auflagen ersetzen.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann auf Antrag auch über den Mehrwert Bestimmung treffen und ihn festsetzen. Es kann bestimmen, dass der Verpächter den Mehrwert nur in Teilbeträgen zu ersetzen hat, und kann Bedingungen für die Bewilligung solcher Teilzahlungen festsetzen. Ist dem Verpächter ein Ersatz des Mehrwerts bei Beendigung des Pachtverhältnisses auch in Teilbeträgen nicht zuzumuten, so kann der Pächter nur verlangen, dass das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen so lange fortgesetzt wird, bis der Mehrwert der Pachtsache abgegolten ist. Kommt keine Einigung zu Stande, so entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht über eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses.

§ 594e BGB

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses ist in entsprechender Anwendung der §§ 543, 569 Abs. 1 und 2 zulässig.

(2) Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchstaben a und b liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht in Verzug ist.