

# Landpachtvertrag

für Pachtgrundstücke

zwischen

Herrn / Frau

..... ,

..... ,

- nachfolgend **Verpächter** genannt -

und

Herrn / Frau

..... ,

..... ,

- nachfolgend **Pächter** genannt -

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

## Präambel

Landwirtschaftlich genutzte Flächen bieten Lebensräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Die Landwirtschaft hat daher eine besondere Bedeutung und Verantwortung für die Erhaltung der biologischen Vielfalt und den Schutz des Wassers. Die inhaltliche Ausgestaltung des Vertrages dokumentiert die gemeinsame Intention der Parteien, die vertragsgegenständlichen Pachtflächen im Sinne einer nachhaltigen, d.h. natur- und umweltverträglichen sowie ressourcenschonenden Landwirtschaft zur Erhaltung der vielfältigen Agrarökosysteme als wichtigen Bestandteil der biologischen Vielfalt zu nutzen.

Die Pachtflächen in der Eifel als Mittelgebirgslandschaft haben wegen ihrer ungünstigen Standortfaktoren ( Klima, Oberflächengestaltung und Boden ) eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit. Sie verfügen über eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte von nur ca. 30 Bodenpunkten. Diesem Umstand trägt der Vertrag inhaltlich Rechnung.

## § 1

### Pachtsache, Rechte

1. Verpachtet zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung wird / werden folgende(s) Grundstück(e) verzeichnet im

Grundbuch von ..... ,  
Gemarkung ..... ,  
Bd. .... ,  
Bl. .... ,  
Flur-Nr. .... ,  
Flurstück(e) .....

2. Die Fläche hat eine ungefähre Größe von ..... . Der Pächter hat sich über Lage und Zustand der Pachtflächen eingehend informiert.

## § 2

### Pachtdauer

Die Pacht läuft ..... Jahre für die Zeit vom ..... bis zum ..... . Das Pachtjahr läuft vom ..... bis zum .....

### § 3

#### Pachtpreis

Der Pachtpreis beträgt € ..... / Jahr und ist jeweils am ..... zu entrichten. Der Pachtpreis ist dem Verpächter an seinem Wohnsitz oder nach seiner Anweisung zu zahlen.

### § 4

#### Übergabe

Der Verpächter überlässt dem Pächter die bei Pachtbeginn vorhandene Feldbestellung. Umfang und Zustand der Grundverbesserung wie Drainagen, Straßen, Brücken, Gräben und Einfriedungen, die der Pächter weiter nutzt, werden bei Pachtbeginn festgestellt. Die bei der Übergabe der Pachtgrundstücke festgestellten Mängel und Schäden, soweit sie durch laufende Unterhaltung behoben werden können, hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen.

### § 5

#### Bewirtschaftung

1. Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen einer **ordnungsgemäße Bewirtschaftung** und **guten fachlichen Praxis** ( § 17 BBodSchutzG ) in der Landwirtschaft zu bewirtschaften. Dies beinhaltet nach dem gemeinsamen Verständnis der Vertragsparteien auch die strikte Einhaltung der Umweltstandards und Bewirtschaftungsaufgaben nach Maßgabe der in den Cross Compliance 2014 festgelegten Regelungen. Der Pächter bestätigt, dass ihm die in den Cross Compliance 2014 festgelegten Standards bekannt sind. Die Parteien sind sich einig, dass Änderungen oder der Neuerlass von Gesetzen, Verordnungen oder Vorschriften, die während der Laufzeit dieses Vertrages wirksam werden und auf die Definition einer „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ und „guten fachlichen Praxis“ unmittelbaren Einfluss haben, ab dem Datum ihrer Wirksamkeit ohne weiteres Zutun der Parteien für dieses Pachtverhältnis Geltung haben sollen.

Folgende Sachverhalte stellen insbesondere einen schwerwiegenden Verstoß des Pächters gegen die gute fachliche Praxis und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtflächen dar:

- der Umbruch von Grünland, die Intensivierung von vorhandenem artenreichen Grünland, das Trockenlegen von feuchten Grünlandstandorten sowie die Beseitigung von Feldrainen und Hecken;
- die Ausbringung von nicht pflanzlichen Gärresten auf der(n) Pachtfläche(n);

- die Ausbringung von Sekundärrohstoffdüngern wie Klärschlamm, Klärschlammkompost, Kompost, Fäkalien sowie andere Rückstände und Rohstoffe industrieller oder gewerblicher Herkunft auf der(n) Pachtfläche(n). Dies gilt auch für organisch-mineralische Mischdünger, die unter Verwendung von Sekundärrohstoffen (insbesondere Klärschlamm) hergestellt werden;
- die Ausbringung von Düngern mit Bestandteilen, die sich im Boden anreichern (Schwermetalle, unverrotbare Bestandteile usw.);
- der vorsätzliche Anbau von genveränderten Pflanzen, die vorsätzliche Ausbringung von gentechnisch verändertem Saatgut, die Verwendung von geringfügig gentechnisch verändertem Saatgut oberhalb der Nachweisgrenze von 0,1 %, aber unterhalb der von der EU-Kommission in Brüssel vorgeschlagenen Werte;
- die Ausbringung von mehr als 120 kg Stickstoff pro ha und Jahr auf Grün- und Ackerland;
- die nicht ordnungsgemäße Erfassung ( qualitativ / quantitativ ) aller ausgebrachten Düngermengen in der Nährstoffbilanz der Pachtfläche(n). Bei Ausbringung von Gülle / Gärresten, die nicht aus dem eigenen Betrieb des Pächters stammen, ist der Nachweis in der Nährstoffbilanz über ein Zählwerk zu erbringen.
- der Anbau in Monokulturen (Einhaltung einer dreigliedrigen Fruchtfolge);
- der Anbau von Mais.

Ein Verstoß des Pächters gegen diese Pflichten stellt eine erhebliche Vertragsverletzung i.S.v. § 11 Abs. 1, 2 b) dar, die den Verpächter nach Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, den Pachtvertrag fristlos zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

2. Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter die Verpflichtung, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes i.S.d. vorstehenden Regelungen ( Abs. 1 ) in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen und/oder Sortennachweisen über Saat- und Pflanzgut zu belegen.
3. Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen.

## **§ 6**

### **Abgaben**

Die auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) trägt der Pächter ebenso wie die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie zu Wasser- und Bodenverbänden.

## **§ 7**

### **Gewährleistung**

Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die gem. § 1 definierten Pachtflächen werden verpachtet, wie sie stehen und liegen.

## **§ 8**

### **Wildschaden**

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den jagdrechtlichen Vorschriften.

## **§ 9**

### **Unterverpachtung**

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen überlassen, insbesondere die Grundstücke unterverpachten. Das Gleiche gilt auch für eine Nutzungsüberlassung Dritten gegenüber.

## **§ 10**

### **Vorzeitige Kündigung**

1. Der Verpächter kann außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen und ohne, dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Pächter gegen die ihm gem. § 5 Abs. 1 obliegenden Pflichten verstößt.
2. Jede Vertragspartei kann außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen das Pachtverhältnis fristlos kündigen,

- a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig zerrüttet ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,
  - b) wenn die andere Vertragspartei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
  - c) wenn gegen den Pächter Antrag auf Eröffnung eines Konkurs-, Vergleichs- oder Gesamtvollstreckungsverfahrens oder eines Einzelzwangsvollstreckungsverfahrens gestellt ist und wenn gegen den Pächter im Verwaltungswege vollstreckt wird.
3. Jede Kündigung muss schriftlich ausgesprochen werden.

## **§ 11**

### **Haftung des Pächters / Verkehrssicherungspflicht**

1. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ( § 5 ) der Pachtfläche(n) hat der Pächter alle einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften nebst dem Inhalt etwaiger behördlicher Auflagen und Genehmigungen zu beachten. Im Falle eines Verstoßes haftet der Pächter verschuldensunabhängig allein und uneingeschränkt; auch für das pflichtwidrige oder nicht ordnungsgemäße Verhalten seiner gesetzlichen Vertreter und/oder Erfüllungsgehilfen.
2. Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen - gleich welcher Art und Grundlage - frei, die von Dritten im Zusammenhang mit einem Verstoß des Pächters gegen die ihm gem. § 5 Abs. 1 und vorstehendem Abs. 1, S. 1 dieses Vertrages obliegenden Pflichten gegenüber dem Verpächter geltend gemacht werden. Die Haftungsfreistellung des Verpächters durch den Pächter umfasst insbesondere auch etwaige Straf-/Bußgelder, die gegen den Verpächter als Eigentümer der Pachtflächen verhängt und deren Festsetzung durch das Verhalten des Pächters verursacht wurden.
3. Mit Vertragsbeginn trägt der Pächter die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand.

## **§ 12**

### **Rückgabe**

Nach Ende des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Pachtfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, die der Beschreibung der Pachtfläche bzw. den vereinbarten Änderungen entspricht. § 596 BGB gilt entsprechend.

**§ 13**

**Salvatorische Klausel / Sonstiges**

1. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dieser Vertrag inhaltlich vollständig ist und sonstige Absprachen nicht bestehen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Verpächter und Pächter bekennen, jeweils eine im Original von beiden Parteien unterzeichnete Ausfertigung des Vertrages erhalten zu haben.
3. Der vorstehende Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass sein Inhalt nach Vorlage und Anzeige gem. LPachtVG nicht durch das örtlich zuständige Amt für Landwirtschaft beanstandet wird.

..... , den .....

---

Verpächter

---

Pächter

**Anzeige gem. § 2 LPachtVG \***

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

..... , den .....

---

Amt für Landwirtschaft

*\* Landpachtverträge sind nach § 2 LPachtVG ( Landpachtverkehrsgesetz ) vom 08.11.1985, zuletzt geändert in 2006, innerhalb 1 Monats nach Abschluss beim örtlich zuständigen Amt für Landwirtschaft durch den Verpächter oder Pächter anzuzeigen. Bestimmte Landpachtverträge sind von der Anzeigepflicht ausgeschlossen ( § 3 LPachtVG ).*

## Widerrufsbelehrung \*

zum Pachtvertrag vom .....

zwischen

Herrn / Frau .....  
( Verpächter )

und

Herrn / Frau .....  
( Pächter )

Der Verpächter ist berechtigt, seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform ( z.B. Brief, Fax, E-Mail ) zu widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht bevor ihm eine von beiden Parteien unterzeichnete Ausfertigung des Pachtvertrages vom ..... zur Verfügung gestellt worden ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der schriftliche Widerruf ist an die im Rubrum genannte Adresse des Pächters zu richten.

..... , den .....

---

Verpächter

\* Sollte der Abschluss des Landpachtvertrages in einer **sog. Haustürsituation** erfolgen, etwa wenn der Verpächter / Grundstückseigentümer zu Hause oder auf der Arbeit aufgesucht wird und in der Folge dieses Besuchs ein Pachtvertrag zustande kommt, kann ggfs. ein Widerrufsrecht entstehen. Voraussetzung ist u.a., dass der Grundstückseigentümer / Verpächter als Verbraucher tätig wird ( d.h. nicht im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit ). Nach den Vorschriften der EU-Verbraucherrichtlinie, die durch das „Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechtlicherichtlinie und ..... “ ( BGBl I 2013, 3642 ) mit Wirkung zum 13.06.2014 in nationales Recht umgesetzt wurde, steht dem Eigentümer / Verpächter **ohne Belehrung über sein Widerrufsrecht** dann ein Widerrufsrecht von **12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss** hinsichtlich des Pachtvertrages zu. Die vor dem 13.06.2014 geltende bundesdeutsche Regelung, wonach dieses Widerrufsrecht bei fehlender Belehrung unbefristet war, wurde durch die Neuregelung aufgehoben. Für Altverträge, d.h. für die vor dem Stichtag des 13.06.2014 ohne Belehrung geschlossenen Pachtverträge endet die Widerrufsfrist **spätestens mit Ablauf des 27. Juni 2015**.