

# Einheitsvertrag für Pachtgrundstücke

Zwischen

(Name) .....

Wohnort:..... Straße: ..... als Verpächter

und

Name:.....

Beruf: .....

Wohnort: ..... Straße: ..... als Pächter

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand der Pacht

- (1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:
- (2) Die Grundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben.
- (3) Mitverpachtet sind die Feldeinrichtungen und sonstige Anlagen, die Bäume und Sträucher und die mit dem Eigentum verbundenen Rechte, auch wenn sie im Grundbuch oder in diesem Vertrag nicht vermerkt sind.
- (4) Ausgenommen von der Verpachtung ist das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z.B. Krümmenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk, Torf. Ferner ist das Recht ausgenommen, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Größe ha ar qm	Nutzungsart
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

## § 2 Beschreibung der Grundstücke

- (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 und Rückgabe der Pachtsache festgestellt werden.
- (2) Die Beschreibung der Pachtsache ist Gegenstand dieses Vertrages und wird diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

### § 3 Pachtdauer

(1) Die Pachtzeit dauert ..... Jahre, und zwar vom ..... bis zum .....

(2) Das Pachtjahr läuft vom ..... bis zum .....

### § 4 Pachtpreis

(1a) Der Gesamtpachtpreis beträgt jährlich: \*)

(1b) Der Pachtpreis für die in Paragraph 1 genannten Grundstücke beträgt aufgeteilt:

ha	ar	Nutzungsart, Merkmale	EURO / ha	EURO
		Summe *)		

(2) Der Pachtpreis ist jeweils am Ende des Pachtjahres \*) in gleichen Teilbeträgen in Höhe von ..... EUR

am ....., am ....., am ....., am ..... \*) zu zahlen.

\*) Nichtzutreffendes streichen

(3) Der Pächter kann gegen die Pachtpreisforderung eigene Forderungen aufrechnen, die der Verpächter anerkannt hat oder über die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

(4) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtpreis für den Verpächter oder Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Pachtpreis neu festgesetzt wird.

### § 5 Abgaben

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter. Die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft hat der Pächter zu tragen.

### § 6 Erhaltung und Bewirtschaftung

(1) Der Verpächter hat die Grundstücke dem Pächter in einem zu der vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu erhalten. Er ist verpflichtet, bei der Beschreibung festgestellte Mängel und Schäden unverzüglich zu beheben oder auf seine Kosten beheben zu lassen. Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Der Pächter hat die Grundstücke ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Er hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Wege, Gräben, Einfriedungen und Drainagen auf seine Kosten durchzuführen, solange sie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können.

(3) Bäume, Feldgehölze und Hecken dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis entfernt werden. Einzelne abgängige Bäume hat der Pächter zu entfernen; das Holz darf er behalten, eine Ersatzpflanzung ist nach Absprache mit dem Verpächter vorzunehmen.

(4) Soweit Waldgrundstücke Gegenstand der Pacht sind, hat deren Bewirtschaftung nach forstlichen Grundsätzen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Nutzung und Pflege des Waldes in der Pachtzeit bedarf einer zusätzlichen Vereinbarung.

(5) Zeigt sich ein erheblicher Mangel oder eine Gefahr, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen.

(6) Der Umbruch von Grünland bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis.

## **§ 7 Verbesserungen usw.**

- (1) Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter notwendige Verbesserungen der Pachtsache zu ersetzen. Außerdem darf der Pächter Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vor der Vornahme schriftlich Anzeige macht, und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende Aufwendersatz zu leisten, wenn die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes bei Pachtende noch erhöhen, oder wenn 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 drei Monaten, so kann der Pächter den Pachtpreis bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruches hinterlegen.
- (4) Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden. Für die Pflicht des Verpächters zur Anzeige gilt Absatz 1 entsprechend. Der Pächter hat die Aufwendungen des Verpächters angemessen zu verzinsen und entsprechend der gewöhnlichen Lebensdauer der Einrichtung zu tilgen, soweit die Ertragsfähigkeit des Grundstückes erhöht wird.

## **§ 8 Unterverpachtung**

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstückes einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten.
- (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 der Verpächter ihm die Überlassung erlaubt hat.
- (3) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege vorweggenommener Erbfolge oder im Wege der Pachtung an einen familienangehörigen Nachfolger, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Übernehmer ist verpflichtet, dem Verpächter die Betriebsübernahme unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 9 Vorzeitige Kündigung**

- (1) Der Verpächter kann den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen; ferner a) wenn der Pächter nach dem Gutachten eines vom Landwirtschaftsamt vorgeschlagenen Sachverständigen schlecht wirtschaftet, und dies nicht in einer angemessenen, schriftlich festgesetzten Frist abstellt, b) 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.

## **§ 10 Tod des Pächters**

- (1) Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum dann folgenden Pachtviertelsjahresende oder zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen. Die Berechtigung erlischt zwei Monate nach dem Todestag.
- (2) Der Verpächter ist jedoch zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke gewährleistet ist und a) als Alleinerbe entweder der überlebende Ehegatte oder eine in gerader Linie mit dem Erblasser verwandte Person vorhanden ist oder b) mehrere der vorgenannten Erben vorhanden sind, und diese spätestens drei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, unter unverzüglicher Benachrichtigung des Verpächters, einen von ihnen als bevollmächtigten Vertreter bestellt haben.
- (3) Die Erklärungen müssen durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

## **§ 11 Verjährung bei Pachtende**

- (1) Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache sowie Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.
- (2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Grundstück zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

## **§ 12 Wildschaden**

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den beim Eintritt des Schadens geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.
- (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.

**§ 13 Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

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

**§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- (2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

**§ 15 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.**

....., den ..... 20..

.....  
Unterschrift des Pächters

.....  
Unterschrift des Verpächters

(wird vom FD Landwirtschaft ausgefüllt)

Vorstehender Vertrag wurde dem Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Landwirtschaft,  
in Korbach am ..... angezeigt.