

# Landpachtvertrag für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke

Zwischen \_\_\_\_\_  
Beruf, Vor- und Zuname, Wohnort

als Verpächter

und \_\_\_\_\_  
Beruf, Vor- und Zuname, Wohnort

als Pächter

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen.

**§ 1  
Pachtgegenstand**

*Grundbesitz als*

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemeinde	Wirtschaftsart und Lage	Örtliche Bezeichnung		Größe			Bemerkungen über Bestellung, Obstbäume Dienstbarkeiten usw.
			Flur	Flurstück	ha	ar	m <sup>2</sup>	
1	Kremsmünster	Grünland	21	11	0	55	40	Unland

(2) Mitverpachtet werden die folgenden Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung des Pachtlandes dienen:

- a) Lieferrechte für Zuckerrüben von \_\_\_\_\_
- b) Milchkontingent von \_\_\_\_\_ kg
- c) sonstige Anbau- und Lieferrechte,

außerdem alle Nutzungsrechte, die dem Pachtland während der Pachtzeit zugeordnet werden.

Mitverpachtet werden ferner die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Bäume, Hecken, Sträucher.

(3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchstein, Kalk, Gips, Ton, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

**§ 2**  
**Beschreibung der Pachtsache**

(1) Verpächter und Pächter haben bei der Übergabe der Pachtsache gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache nach Maßgabe des dem Vertrag anliegenden Merkblatts für die Beschreibung der landwirtschaftlichen Pachtsache bei Einzelgrundstücken anzufertigen. Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend.

(2) Weigert sich ein Vertragsteil, bei der Anfertigung der Beschreibung mitzuwirken, oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jeder Vertragsteil verlangen, daß eine Beschreibung durch einen Sachverständigen angefertigt wird, sofern nicht seit der Übergabe der Pachtsache neun Monate oder seit der Beendigung des Pachtverhältnisses drei Monate verstrichen sind.

(3) Beide Vertragsteile sind berechtigt, auf ihre Kosten den Untersuchungen auf Grundnährstoffe und ggf. Mikro-Nährstoffe durch eine land- und forstwirtschaftliche Untersuchungsanstalt anfertigen zu lassen. Die Ergebnisse sind dem anderen Vertragsteil mitzuteilen.

(4) Die vorhandenen Grenzsteine sind dem Pächter nachzuweisen.

**§ 3**  
**Pachtdauer**

(1) Die Pacht läuft 14 Jahre für die Zeit vom 1.1.2002 bis zum 31.12.2015. Das Pachtjahr läuft vom 1.1. zum 31.12.

(2) Der Pachtvertrag verlängert sich um jeweils 2 Jahre, sofern nicht ein Vertragsteil spätestens 6 Monate vor Pachtende einer solchen Verlängerung widerspricht.

(3) Ist der Pachtvertrag auf mindestens 3 Jahre geschlossen, verlängert er sich auf unbestimmte Zeit, wenn die schriftliche Anfrage eines Vertragsteiles, ob der andere zur Vertragfortsetzung bereit ist, nicht binnen 3 Monaten schriftlich ablehnend beantwortet wird, und in der Anfrage auf diese Folge der Nichtbeantwortung ausdrücklich hingewiesen worden war.

(4) Ein auf unbestimmte Zeit verlängertes Pachtverhältnis kann von jedem Vertragsteil mit einer Frist von 6 Monaten zum Pachtjahresende gekündigt werden. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.

**§ 4**  
**Pachtzins**

(1) Unter Berücksichtigung der vom Pächter gem. § 5 übernommenen Leistungen beträgt der jährliche Pachtzins

110,15 - ~~0,15~~ Euro\*).

(in Worten: eins, eins, null,).

am 1.12. insgesamt 110,15 - ~~0,15~~ Euro\*).

am \_\_\_\_\_ mit Teilbetrag von \_\_\_\_\_ DM/Euro\*).

am \_\_\_\_\_ mit Teilbetrag von \_\_\_\_\_ DM/Euro\*).

am \_\_\_\_\_ mit Teilbetrag von \_\_\_\_\_ DM/Euro\*).

und ist dem Verpächter an seinen Wohnsitz oder nach seiner Anweisung an einen Dritten (z. B. Bank) zu zahlen und vom Tage der Fälligkeit an in Höhe von 3 v. H. über dem Diskontsatz\*\*) der Deutschen Bundesbank\*\*\*) zu verzinsen.

(2) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

(3) Der Pächter begeht eine schwere Vertragsverletzung, wenn er mit der Zahlung von Pachtzinsen in Höhe eines Betrages, der ein Viertel des Jahrespachtzinses übersteigt, länger als einen Monat im Verzug ist.

(4) Jede Vertragspartei kann nach jeweils drei vollen Pachtjahren verlangen, daß der Pachtpreis entsprechend der Veränderung des ortsüblichen Pachtpreises angepaßt wird, wenn diese Veränderung mehr als 10 % beträgt. Das Verlangen muß im letzten Monat des jeweils dritten Pachtjahres gestellt werden. Mangels Einigung wird der neue Pachtzins durch ein Schiedsgutachten gemäß § 12 festgesetzt.

(5) Falls die verpachteten Grundstücke um mindestens 5 v. H. kleiner oder größer sind als in § 1 Abs. 1 angeführt, so mindert oder erhöht sich der Pachtzins um den Hundertsatz der Abweichung ab Feststellung der Größendifferenz.

**§ 5**  
**Abgaben und Lasten**

Die auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter. Ausgenommen sind die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, zu Wasser-, Bodenverbänden oder Unterhaltungsverbänden sowie die Umlage zur Landwirtschaftskammer; diese Beiträge trägt der Pächter.

\*) Nichtzutreffendes streichen.

\*\*) Ab 1. 1. 1999 entfällt der Diskontsatz.

\*\*\*) Europäische Zentralbank ab 1. 1. 1999.

## § 6

### Ordnungsmäßige Bewirtschaftung

(1) Der Pächter hat die Pachtgrundstücke und darauf befindliche Anlagen auf seine Kosten zu pflegen und in einem ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden können, dies gilt insbesondere für Wege, Gräben, Dränagen, Überfahrten und Einfriedigungen.

(2) Mitverpachtete Bäume, Hecken und Sträucher hat er ordnungsmäßig zu pflegen, das Holz von Abgängen steht ihm zu. Soweit aufgrund behördlicher Maßnahmen oder steuerlicher Förderung eine Randbegrünung oder Anpflanzung von Hecken vorgesehen ist, hat der Pächter diese auf seine Kosten vorzunehmen.

## § 7

### Nutzung und Nutzungsänderung

(1) Der Pächter ist zur fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung in dem bei Pachtbeginn vorhandenen Betriebssystem verpflichtet. Er haftet dem Verpächter für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen bei der Bewirtschaftung.

Der Begriff der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung richtet sich nach dem jeweiligen Stand der betriebswirtschaftlichen und produktionstechnischen Erkenntnisse.

(2) Änderungen der Nutzungsart, die über die Pachtzeit hinauswirken, bedürfen der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Verpächters. Eine Ersetzung dieser Erlaubnis durch das Gericht wird ausgeschlossen. Erlaubnispflichtig sind insbesondere, unbeschadet einer pachtzeitüberschreitenden Wirkung, folgende Maßnahmen:

- Umbruch von Grünland
- Übergang von Getreide- und Hackfruchtanbau zu nachhaltigen Gemüse- und Obstdauerkulturen
- Aufforstung von Grundstücken
- Anlage von Baumschulen und Baumkulturen
- Anlage und Beseitigung von Dränanlagen
- Stilllegung von Flächen.

## § 8

### Wildschaden

(1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und steht dem Pächter zu.

(2) Ist die Pachtfläche Teil eines Eigenjagdbezirkes, in dem der Verpächter jagdberechtigt ist, so hat dieser dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen, falls der Pächter nicht gleichzeitig Jagdpächter ist. Hat der Verpächter die Jagd an einen anderen verpachtet und dieser den Ersatz des Wildschadens zu leisten, so haftet der Verpächter dem Pächter nur insoweit, als dieser nicht vom Jagdpächter Ersatz des Wildschadens erlangen kann.

## § 9

### Gebrauchsüberlassung

(1) Der Pächter darf den Besitz oder die Nutzung der Pachtgrundstücke nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters einem anderen überlassen, insbesondere diese unterverpachten oder in eine Kooperation einbringen.

(2) Veräußert oder verpachtet der Pächter seinen Eigentumsbetrieb an einen wirtschaftsfähigen Rechtsnachfolger mit der Vereinbarung, daß dieser in das Zupachtverhältnis eintreten soll, hat er dies dem Verpächter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Betriebsnachfolger tritt anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein, wenn der Verpächter nicht binnen einem Monat nach Zugang der Mitteilung gegenüber dem Pächter schriftlich widerspricht.

(3) Ist der Verpächter im Falle seines Widerspruchs nicht bereit, das Pachtverhältnis vorzeitig aufzulösen, so ist der Pächter berechtigt, die Pachtgrundstücke auch ohne Zustimmung des Verpächters seinem Betriebsnachfolger zur Bewirtschaftung zu überlassen.

## § 10

### Außerordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen vorzeitig kündigen, wenn der Pächter Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, insbesondere im Falle von § 4 Abs. 3.

(2) Stirbt der Alleinpächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

(3) Der Verpächter ist zur Kündigung nicht berechtigt, falls ein Mitpächter vorhanden ist, oder wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtsache durch einen Erben des Pächters gewährleistet erscheint und dieser binnen zwei Monaten nach dem Tode des Pächters die Übernahme der Pachtsache mit Zustimmung der Miterben dem Verpächter schriftlich anzeigt. Die gesetzliche Regelung im § 594 d wird ausgeschlossen.

## § 11

### Rückgabe

(1) Der Pächter hat bei Pachtende die Pachtfläche in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung auf der Grundlage der §§ 2, 6, 7 entspricht.

(2) Ein Ausgleich für etwaige neue Anlagen auf den Pachtgrundstücken, insbesondere Dränagen, Randbepflanzungen oder Wegeverbesserungen findet nicht statt.

(3) Alle mitverpachteten in § 1 Abs. 2 aufgeführten Nutzungsrechte sowie alle während der Pachtzeit den Pachtgrundstücken zugeordneten Liefer- und Anbaurechte oder Kontingente sind auf den Verpächter zu übertragen. Der Pächter hat Anspruch auf den Ersatz des Anschaffungspreises, sofern er solche Rechte durch unmittelbaren Erwerb von Beteiligungen erworben hat.

~~(4) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter bei Rückgabe die Grenzzeichen nachzuweisen, etwa fehlende Grenzsteine auf seine Kosten durch einen Vermessungsfachmann neu setzen zu lassen, gleichgültig ob diese bei Pachtbeginn festgestellt worden sind oder nicht.~~

## § 12 Schiedsgutachterverfahren

(1) Bei Meinungsverschiedenheiten kann jeder Vertragspartei verlangen, daß die Entscheidung über Fragen tatsächlicher Art durch einen vereidigten Sachverständigen als Schiedsgutachter verbindlich für beide Vertragsparteien getroffen wird.

(2) Mangels Einigung über die Person des Gutachters kann jeder Vertragspartei bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde die Benennung eines vereidigten Sachverständigen beantragen, der mit Zugang der ersten Benennung bei beiden Vertragsparteien als bestellt gilt. Beide Vertragsparteien haben den Gutachter vertraglich zu verpflichten, seine Tätigkeit unverzüglich aufzunehmen und beschleunigt durchzuführen.

## § 13 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Pachtvertrages unwirksam sein oder werden und führt dies zu einem unbilligen Ergebnis, sind die Vertragsparteien gehalten, hierfür gemeinsam eine zulässige Ersatzvereinbarung zu treffen, die dem Gewollten möglichst nahekommt. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Es wird ferner vereinbart, daß die Schriftformbestimmung nicht durch mündliche Vereinbarung aufgehoben werden kann.

(3) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

a) Regelung einer vorzeitigen Herausgabepflicht des Pächters von Teilflächen im Falle einer Veräußerung mit kurzer Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt der jeweiligen durchgeführten Haupternte\*).

b) Vorab erteilte Erlaubnis zur Einbringung der Fläche in eine Kooperation u. a.\*).

c)

\*) Nichtzutreffendes streichen

**§14**  
**Vertragsausfertigung, Kosten usw.**

Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

Die mit dem Abschluß des Vertrages und seiner Durchführung verbundenen Kosten ~~tragen die Parteien je zur Hälfte~~

*trägt der Pächter.*

Holten Stud, den  
Ort

12.2.2002  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Pächters

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verpächters

Vorstehender Vertrag ist am \_\_\_\_\_

der zuständigen Landwirtschaftsbehörde in \_\_\_\_\_ angezeigt worden.