Verpachtung von Flächen zur Landwirtschaft (Landpachtvertrag)

Die

vertreten durch:

- im Folgenden **"Verpächterin"** genannt -,

und

vertreten durch:

- im Folgenden **"Pächter"** genannt -,

schließen folgenden **Landpachtvertrag:**

§ 1
Gegenstand des Pachtvertrages

(1) Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung Flächen im

Landkreis BAUTZEN, Gemarkung DUBRING; ZEIßHOLZ

in einer Gesamtgröße von

Die vertragsgegenständlichen Flurstücke (nachfolgend auch Pachtsache) im Einzelnen ergeben sich aus der Anlage 1, wobei die Verpächterin keine Gewähr für die jeweilige Nutzungsart und auch keine Gewähr für die Bonität der in der Anlage 1 aufgeführten Flurstücke übernimmt.

(2) Auf der Pachtsache aufstehende Anpflanzungen, Bäume, Hecken und Sträucher werden ebenfalls zur Nutzung überlassen. Etwaig auf der Pachtsache vorhandene Meliorationsanlagen im Sinne des § 2 Meliorationsanlagengesetz (MeAnlG) sind ebenfalls mitverpachtet.

(3) Auf den zur Pachtsache gehörenden vertragsgegenständlichen Flurstücken können noch nicht beschiedene Anträge auf Rückübertragung, Restitution bzw. Zuordnung nach VermG bzw. nach VZOG lasten. Nach den internen Erfassungen der Verpächterin betrifft dies zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages mindestens die in der Anlage 1 mit „R" gekennzeichneten Flurstücke.

(4) Etwaig auf der Pachtsache aufstehendes Feldinventar darf der bisherige Bewirtschafter noch abernten. Soweit auf der Pachtsache Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Dritter lasten, muss der Pächter diese - einschließlich deren dinglicher Sicherung - dulden.
Dem Pächter ist bekannt, dass:

- die Flurstücke 390, 393, 394 395, Fl. 4 in Zeißholz und Flurstück in einem Bergbaugebiet liegen,

Aus dem in der Anlage 3 des Pachtvertrages beigefügten Übergabe-/ Übernahmeprotokoll sind ggf. noch weitere Besonderheiten der Pachtsache ersichtlich.

(5) Für den Fall, dass Dritte in das Pachtverhältnis eintreten, weil das Eigentum an Teilen des Vertragsgegenstandes auf diese übergeht, vereinbaren die Parteien, dass das Pachtverhältnis mit dem Übergang des Eigentums ausschließlich zwischen dem Pächter und dem jeweiligen Eigentümer eigenständig fortgeführt wird, sich der Pachtvertrag also in voneinander unabhängige Pachtverhältnisse aufspaltet. Die danach auf die so entstehenden Einzelpachtverträge entfallenden Pachtpreise sind anhand der zu diesem Zeitpunkt für die jeweiligen Flächen zu zahlenden Pachtpreise zu ermitteln; im Übrigen werden die Einzelpachtverhältnisse mit dem vereinbarten Inhalt fortgeführt. Sollten zur Aufspaltung des Pachtvertrages gesonderte Erklärungen der Parteien erforderlich sein oder werden, verpflichten sich die Parteien diese abzugeben.

§ 2
Pachtdauer

Die Pachtdauer beträgt 3 Pachtjahre. Sie beginnt am 01.10.2024 und endet am 30.09.2027, wobei das Pachtjahr am 01.10. eines jeden Jahres beginnt und am 30.09. des jeweiligen Folgejahres endet.

§ 3
Zahlung der Pacht

(1) Die jährliche Pacht beträgt für die gesamte Pachtfläche **EUR** Vorten: **Euro** (umsatzsteuerfreie Verpachtung).

Darunter entfallen auf

Ackerland:

Grünland:

Weitere Einzelheiten können der Anlage 1 entnommen werden.

Der Pächter hat die Pacht in einer Summe in Höhe von weils am **31.12.** eines jeden Jahres auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:

Konto bei:

IBAN:

BIC/Swift Code:

codierter Zahlungsgrund:

Die Verpächterin kann den Pächter anweisen, die Zahlung auf ein anderes, zugleich zu benennendes Konto zu leisten.

Der erste Betrag ist am **31.12.2024** fällig.

(2) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann, unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens, jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der zu leistenden Zahlungen ist der Eingang auf dem Konto der Verpächterin (Wertstellung) maßgeblich.

§ 4
Abgaben

(1) Der Pächter verpflichtet sich, alle auf dem Pachtgegenstand ruhenden laufenden Abgaben (Steuern, Gebühren und Beiträge) ausgenommen solche, die aus der Substanz der Pachtsache zu erbringen sind (z. B. Erschließungs- und Anliegerbeiträge), zu tragen.

(2) Soweit der Pächter nicht unmittelbar veranlagt wird, stellt die Verpächterin dem Pächter die von ihm zu tragenden Abgaben mit gesonderter Zahlungsaufforderung in Rechnung. Der Pächter hat das Recht, Einsicht in die der Umlageforderung zugrundeliegenden Unterlagen zu nehmen.

§ 5
Nutzung und Erhaltung der Pachtsache / Verkehrssicherungspflichten

(1) Der Pächter verpflichtet sich, die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Er hat es insbesondere zu unterlassen, Sekundärrohstoffdünger, wie insbesondere Abwasser, Fäkalien, Klärschlamm, Klärschlammkompost und ähnliche Stoffe aus Siedlungsabfällen und vergleichbare Stoffe aus anderen Quellen, jeweils auch weiterbehandelt und in Mischungen untereinander oder mit anderen Stoffen, auf der Pachtsache auszubringen. Die Unterlassungspflicht gilt auch für die Ausbringung gentechnisch veränderten Saatgutes und den Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen.

Etwaig aufstehende bzw. mit dem Erdboden verbundene Anlagen hat der Pächter - soweit diese mitverpachtet sind - durch laufende Ausbesserungen auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten.

(2) Der Pächter verpflichtet sich, die mitverpachteten Anpflanzungen, insbesondere Bäume, Hecken, Sträucher, ordnungsgemäß zu pflegen. Das Holz von Abgängen steht dem Pächter zu. Für den Fall, dass Feldgehölze mitverpachtet sind, hat der Pächter für etwaig notwendige Forstschutzmaßnahmen und den Aushieb kranker und abgestorbener Bäume Sorge zu tragen. Ein Kahlschlag oder eine kahlschlagsähnliche Nutzung der Feldgehölze ist nicht gestattet. Vorstehendes gilt entsprechend, soweit die Pachtsache auch Flurstücke umfasst, auf denen ausschließlich Bäume aufstehen.

(3) Mit Abschluss des Pachtvertrages hat der Pächter die der Verpächterin als Eigentümerin der Pachtsache obliegenden Verkehrssicherungspflichten zu tragen. Der Umfang und Inhalt der Verkehrssicherungspflichten ist dem als Anlage 2 beigefügten Merkblatt „Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten auf zu entnehmen. Soweit Dritte Ansprüche geltend machen, stellt der Pächter die Verpächterin im Innenverhältnis davon frei.

§ 5 a
Besondere Verpachtungskriterien

Der Pächter verpflichtet sich, die Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zum Schutz der Beschäftigten vor Benachteiligung (§§ 6 ff. AGG) einzuhalten.

§ 6
Nutzungsänderung

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin darf der Pächter die Nutzung der Pachtsache nach Maßgabe der wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnisse sowie den geltenden Vorschriften ändern. Dies betrifft insbesondere eine die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegung, Grünbrache und Rotationsbrache. Grundsätzlich der Zustimmung der Verpächterin bedarf der Anbau mehrjähriger Industriepflanzen (einschließlich Energieholzplantagen); das Anlegen und Umbrechen von Grünland; das Anlegen oder Roden von Baum- und Dauerkulturen sowie die Aufforstung.

§ 7
Nutzungsüberlassung

Abweichend von § 589 Abs. 1 BGB ist es dem Pächter gestattet, für die vertragsgegenständlichen Flurstücke mit Dritten einen wechselseitigen Pflugtausch zu vereinbaren. Im Übrigen ist der Pächter nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache oder von Teilen der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache weiter zu verpachten.

§ 8
Mitteilungspflichten des Pächters

Der Pächter hat die Verpächterin unverzüglich schriftlich oder in Textform über Mängel der Pachtsache oder von dieser ausgehende Gefahren oder beabsichtigte Nutzungsänderungen (§ 6) zu informieren. Darüber hinaus hat der Pächter die Verpächterin unverzüglich schriftlich oder in Textform über einen Wechsel der Gesellschafter, den Wechsel der Rechtsform sowie eine Umwandlung des Unternehmens zu informieren.

§ 9
Kündigung des Vertrages

(1) Die Verpächterin kann den Vertrag außerordentlich fristlos kündigen, 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. Der Ausspruch der Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die in § 596 a BGB normierten Rechte stehen dem Pächter nicht zu.

(2) Vorstehender Abs. 1 gilt entsprechend, wenn der Pächter die Pachtsache nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet (§ 5) oder Mängel der Pachtsache oder von dieser ausgehende Gefahren nicht unverzüglich gegenüber der Verpächterin anzeigt (§ 8).

Die Verpächterin kann den Vertrag auch dann kündigen, wenn der Pächter bei Vertragsabschluss hinsichtlich der besonderen Verpachtungskriterien (§ 5 a) falsche Angaben gemacht hat oder die besonderen Verpachtungskriterien nach Vertragsabschluss nicht (mehr) erfüllt.

(3) Sollen verpachtete Flächen für infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere die Errichtung v Straßen und Eisenbahntrassen, oder für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB z außerlandwirtschaftlichen Nutzung verwendet werden und liegen die für die Verwirklichung dieser Vorhaben erforderlichen behördlichen Genehmigungen (Bauerlaubnis, Planfeststellungsbeschluss oder ähnliches) vor, kann die Verpächterin den Vertrag insoweit jederzeit außerordentlich kündigen. Gleiches gilt, sofern vertragsgegenständliche Flächen für bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung von Windenergieanlagen benötigt werden. Kündigt die Verpächterin den Vertrag, so kann die Kündigung nur schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres erfolgen. Wird das Kündigungsrecht ausgeübt, so ist die Verpächterin verpflichtet, dem Pächter eine Entschädigung für den Flächenentzug zu leisten, jedoch nicht über das Maß hinaus, das beim Entzug von Pachtflächen aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zuerkannt werden würde.[1] Der Pächter hat keinen Anspruch auf Entschädigung, wenn die behördliche Genehmigung bereits bei Abschluss dieses Vertrages vorliegt und dies dem Pächter bei Abschluss des Vertrages bekannt war. Steht zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung noch nicht ausgereiftes Feldinventar auf der Pachtsache, kann der Pächter abweichend von § 596 a BGB dieses Feldinventar noch abernten.

(4) Werden pachtvertragsgegenständliche Flurstücke aufgrund der Bestimmungen des VermG unanfechtbar rückübertragen, gehen die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten der Verpächterin hinsichtlich der zurück übertragenen Flurstücke auf den Berechtigten über, wobei dem Berechtigten in Bezug auf die zurück übertragenen Flurstücke ein einmaliges außerordentliches Kündigungsrecht zusteht. Will der Berechtigte kündigen, so kann die Kündigung nur schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres erfolgen, in dem der Rückübertragungsbescheid unanfechtbar wird und die Verpächterin dem Berechtigten alle für eine Kündigung erforderlichen Informationen und Vertragsunterlagen zur Kenntnis bringt. Für den Fall, dass der Rückübertragungsbescheid erst innerhalb der vorgenannten Frist unanfechtbar wird und/oder dem Berechtigten die Informationen und Vertragsunterlagen erst innerhalb dieser Frist zur Kenntnis gelangen, kann der Berechtigte zum Ende des folgenden Pachtjahres kündigen. Der vorstehende Abs. 3 Satz 6 gilt entsprechend.

(5) Kündigen die Verpächterin oder der Berechtigte den Vertrag nach den vorstehenden Abs. 3 bzw. 4, ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis insgesamt und ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Das Schriftformerfordernis ist zu wahren.

(6) Das Recht der Vertragsparteien, den Vertrag bei Vorliegen weiterer gesetzlich normierter Gründe ordentlich und außerordentlich zu kündigen, bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

§ 10
Vertragsstrafe

(1) Die Verpächterin kann eine Vertragsstrafe vom Pächter verlangen, wenn der Pächter seinen Mitteilungspflichten (§ 8) nicht nachkommt. Eine Vertragsstrafe kann die Verpächterin vom Pächter auch verlangen, wenn sie ein ihr nach § 9 Abs. 2 dieses Vertrages zustehendes Kündigungsrecht nicht ausübt.

[1] Die Entschädigungshöhe lässt sich anhand der Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR 19) vom 03.05.2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger AT vom 04.06.2019 B 5, ermitteln.

(2) Die Verpächterin bestimmt die Höhe der Vertragsstrafe nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung. Vertragsstrafeansprüche sind insgesamt der Höhe nach auf eine Jahrespacht nach § 3 Abs. 1 dieses Vertrages begrenzt. Im Fall der Kündigung bleiben Vertragsstrafeansprüche bestehen, welche der Pächter bereits verwirkt hat. Das Recht der Verpächterin, etwaige darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche geltend zu machen, bleibt in jedem Fall bestehen.

§ 11
Einholung von Auskünften

Der Pächter stimmt der Einholung von Auskünften, die im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag stehen, bei den Behörden und Ämtern, insbesondere bei Umwelt- und Landwirtschaftsbehörden durch die Verpächterin zu.

§ 12
Anzeige des Vertragsabschlusses

Soweit die zuständige Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft zum Zwecke der Erhebung von Beiträgen zur gesetzlichen Unfallversicherung Auskünfte von der Verpächterin begehrt, kann die Verpächterin die diesen Vertrag betreffenden Daten an die Berufsgenossenschaft weitergeben.

§ 13
Sonstiges

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, unwirksame Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit einer unwirksamen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt für den Fall, dass Regelungslücken im Vertrag vorhanden sein sollten.

(2) Die diesem Vertrag beigefügten Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Änderungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel sowie ergänzende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Berlin, den 03. Sep. 2024 Wittichenau, den 26.08.2024

Anlagen
Anlage 1: Flurstücksliste
Anlage 2: Merkblatt "Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten auf
Anlage 3: Übergabe-/Übernahmeprotokoll

Vertragsnr.: 2

Anlage

Merkblatt
Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten auf

Sehr geehrte Pächterinnen und Pächter,

mit dem Abschluss des Pachtvertrages hat die die ihr als Eigentümerin bezüglich der vertragsgegenständlichen Flurstücke obliegenden Verkehrssicherungspflichten auf Sie übertragen. Deshalb haben Sie als Pächterinnen und Pächter für die Laufzeit des Vertrages darauf zu achten, dass von den gepachteten Flurstücken keine Gefahren ausgehen, die zu Schäden Dritter oder Sachen Dritter führen können.

1. Was müssen Sie als verkehrssicherungspflichtiger Pächter tun?

   Sie müssen nicht mehr aber auch nicht weniger tun, als Sie in eigenen Angelegenheiten, insbesondere als Grundstückseigentümer, tun würden, um Gefahren von Dritten oder von Sachen Dritter abzuwenden. In Abhängigkeit von der Lage und Beschaffenheit der gepachteten Flurstücke erfassen die Verkehrssicherungspflichten üblicherweise und vor allem folgende Maßnahmen:

   - Kontrolle des Baumbestandes auf der gepachteten Fläche, insbesondere soweit dieser an Flurstücke Dritter unmittelbar angrenzt, auf dessen Stand- und Bruchsicherheit (Windwurf/ Windbruch) und Durchführung der zur Wiederherstellung der Stand- und Bruchsicherheit erforderlichen Maßnahmen, bei Flächen an Schienenwegen sind die Verkehrssicherungsmaßnahmen in einem 50 m breiten Streifen ab Gleis durchzuführen (§§ 24 und 24a Allgemeines Eisenbahngesetz);
   - Kontrolle des Erhaltungszustandes etwaig mitverpachteter Gebäude, ggf. Sicherung gegen unbefugtes Betreten und/oder herab- oder abfallende Gebäudeteile;
   - Sicherung offener Gruben und/oder einzelner Grundstücksteile, auf denen z. B. Altlasten, Abfälle, Gefahrengüter oder Stapelmaterial lagern, gegen den Zutritt Dritter – insbesondere Kinder;
   - Freihaltung von Wegen innerhalb geschlossener Ortschaften von Laub, Eis und Schnee u. a.

   Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen, die übermäßige Anstrengungen erfordern und insoweit über die im Rahmen der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache bestehende Pflicht zur Erhaltung der Pachtsache hinausgehen, sind der anzuzeigen.

2. Was können und sollten Sie noch tun?

   Die ist gehalten, Sie auf die Einhaltung der an Sie delegierten Verkehrssicherungspflichten zu überprüfen. Deshalb empfehlen wir Ihnen – auch zur eigenen Absicherung – Kontrollen und Verkehrssicherungsmaßnahmen, die Sie während der Pachtzeit durchführen, schriftlich und jederzeit nachprüfbar zu dokumentieren. Prüfen Sie auch, ob die Durchführung etwaiger Verkehrssicherungsmaßnahmen einer vorherigen behördlichen Genehmigung bedarf und holen Sie diese ggf. ein. Ferner haben Sie die Möglichkeit, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Diese übernimmt im Falle einer auf der Verletzung der Verkehrssicherungspflichten beruhenden Schädigung Dritter oder Sachen Dritter grundsätzlich die Regulierung des Schadens.

Ihre
Verpächterin

Anlage

Anlage 3

Übergabe-/Übernahmeprotokoll

Pächter:
Anschrift:

1. Der Pächter übernimmt die Pachtsache in einem ordnungsgemäßen Zustand. Es sind keine Besonderheiten bekannt, die gesondert zu erfassen sind.

2. Die Pachtsache enthält folgende Besonderheiten*:

Lfd. Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Besonderheit

Weitere Besonderheiten sind in einer Zusatztabelle ausgewiesen**: ☐ ja
☑ nein

Berlin, den 03. Sep. 2024

Wittichenau, den 26.08.2024

Diese Erfassung ggf. nebst Beiblatt wird als Anlage zum Pachtvertrag genommen.

* Besonderheiten können u. a. sein:
Bauliche Anlagen, Umweltbelastungen, Meliorationsanlagen, Denkmäler etc.

** Zutreffendes bitte ankreuzen

Flurstückliste

Vetrags-Nr.:

Vertragspartner:

Bundesland	Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Kataster-fläche insg. /ha	Nutzung Fläche/ha	Nutzungsart	EUR/Jahr
Sachsen	Bautzen	Lohsa	Zeißholz	4	390	0,0629	0,0629	GR	7,33
					393	0,0417	0,0396	GR	4,61
							0,0021	VS	0,02
					394	0,1716	0,1639	GR	19,09
							0,0077	VS	0,08
					395	0,2914	0,1935	GR	22,54
							0,0951	OE	1,00
							0,0028	VS	0,03
Summe/ Jahr									**54,70**