

Einheitsvertrag

für Pachtgrundstücke

Zwischen _____ als Verpächter
von Beruf _____ PLZ, Ort _____ Strasse, Nr. _____
und _____ als Pächter
von Beruf _____ PLZ, Ort _____ Strasse, Nr. _____
wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen.

§ 1

Gegenstand der Pacht

(1) Verpachtet werden folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Größe			Nutzungsart
					ha	ar	qm	

- (2) Die Grundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben.
- (3) Mitverpachtet sind die Feldeinrichtung und sonstige Anlagen, die Bäume 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. Krumenboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk, Torf. Ferner ist das Recht ausgenommen, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.

§ 2

Beschreibung der Grundstücke

- (1) Der Pächter und der Verpächter 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 als Anlage beigelegt.

§ 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	€/ ha	€

Summe *) € _____

- (2) Der Pachtpreis ist am Ende des Pachtjahres *) in gleichen Teilbeträgen in Höhe von _____ €

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 Verpächter einen mindestens vorläufigen 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 Berufgenossenschaft 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 überlassen und sie während der Pachtzeit in diesem 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; auf gesetzliche Regelungen wird verwiesen.
- (4) Soweit Waldgrundstücke Gegenstand der Pacht sind, hat deren Bewirtschaftung nach forstfachlichen 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 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 auf die 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 Aufwendersersatz zu leisten, wenn die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks 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 noch 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 Grundstücks 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 zu 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 von der unteren Landwirtschaftsbehörde vorgeschlagenen Sachverständigen schlecht wirtschaftet und dies nicht innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten 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 eingeschrieben 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 Pachtvierteljahresende 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 eingeschrieben Brief ausgesprochen werden.

§ 11

Verjährung bei Pachtende

- (1) Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderung oder Verschlechterung oder 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 Eigenjagdbezirks, 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 Verträge 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

_____ den _____ 20_____

Unterschrift des Verpächters

Vorstehender Vertrag wurde die für Landpachtangelegenheiten zuständige Behörde

in _____ am _____ 20_____ angezeigt.

(Stempel, Unterschrift)