

Landpachtvertrag

AZ: ***

Vertragskennung: ***

zwischen der

Thüringer Landgesellschaft mbH
vertreten durch ihren Geschäftsführer
Dr. Alexander Schmidtke
Weimarische Str. 29b
99099 Erfurt

als Bevollmächtigte

handelnd für den

Freistaat Thüringen,
vertreten durch das Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft

als Verpächter

und

Vorname Name
Straße, Hausnummer
PLZ Ort (ggf. Ortsteil)

vertreten durch:

.....

als Pächter

wird folgender Landpachtvertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Die Bevollmächtigte nimmt im Namen und für Rechnung des Verpächters dessen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag wahr. Der Pächter hat deshalb alle Erklärungen und Handlungen, die mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehen (einschließlich der Zahlung des Pachtzinses), ausschließlich gegenüber der Bevollmächtigten vorzunehmen.

§ 1

Gegenstand der Pacht

- (1) Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung Flächen in einer Gesamtgröße von ***** ha** in der Gemarkung ******* im Kreis *******.

Die verpachteten Flächen sind im Einzelnen in dem beigegeführten Flächenverzeichnis (Anlage 1), das Bestandteil dieses Vertrages ist, aufgeführt.

- (2) Mitverpachtet werden die auf dem Pachtland befindlichen Anpflanzungen, Bäume, Hecken, Sträucher, soweit der Verpächter hierüber Verfügungsberechtigt ist, sowie die mit dem Eigentum am Pachtland verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung der Pachtsache dienen.
Mitverpachtet werden die auf der Pachtfläche aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen, soweit der Verpächter hierüber Verfügungsberechtigt ist.
- (3) Das Inventar, einschließlich des Feldinventars, wird nicht mitverpachtet.
- (4) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

§ 2

Pachtdauer

- (1) Die Pachtdauer beginnt am 01.10.20** und endet am 30.09.20**. Grundsätzlich läuft das Pachtjahr vom 01.10. bis zum 30.09. des Folgejahres.
- (2) Der Pächter erhält darüber hinaus das Recht zur Aberntung der Pachtflächen, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, bei Pachtwechsel den neuen Pächter bereits nach Aberntung vor Ablauf des 30.09. die Flächen in Besitz nehmen zu lassen.
- (4) Die Ausdehnung des Pachtverhältnisses über den vereinbarten bzw. verlängerten Zeitpunkt hinaus bedarf des Abschlusses eines neuen Pachtvertrages.

§ 3

Pachtzins

- (1) Der zwölfmonatige Pachtzins beträgt für die gesamte Pachtfläche ***** EUR**, in Worten *****, **/100 Euro** (Pachtzinsberechnung Anlage 1) und ist am **30.09.** eines jeden Jahres fällig.

Pächter und Verpächter stimmen bereits jetzt einer Korrektur des Pachtzinses im Nachgang zu einer Pachtsachenbeschreibung/Pachtsachenkontrolle zu, sofern die tatsächlichen Nutzungsarten der Flächen von denen in der Pachtzinsberechnung (Anlage 1) zugrunde gelegten Nutzungen abweichen.

- ☐ Der Pächter ermächtigt den Verpächter, die Pacht durch Abbuchung/ SEPA-Lastschriftermächtigung einzuziehen, und zwar von dem Konto des Pächters:

Kontoinhaber:

IBAN:

bei der

Gläubiger-ID: DE72F0200000430614

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Pächter berechtigt, die Einzugsermächtigung/die SEPA-Lastschriftermächtigung zu widerrufen.

- ☐ Der Pachtzins ist grundsätzlich auf das Konto der Thüringer Landgesellschaft mbH zu zahlen:

Sparkasse Mittelthüringen

IBAN: DE17 8205 1000 0130 1312 45

BIC: HELADEF1WEM

codierter Zahlungsgrund: ***

Der Betrag in Höhe von ***** €** ist erstmals zum **30.09.20**** fällig.

Die Leistungen fallen unter § 4 Abs. 12 UStG.

- (2) Der Verpächter kann den Pächter anweisen, die Zahlung auf ein anderes, zugleich zu benennendes Konto zu leisten. Die Erteilung einer Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftermächtigung durch den Pächter bleibt unberührt.
- (3) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt ist unbeschadet der Pflicht des Pächters zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens, die rückständige Forderung mit einem Zins, dessen Höhe sich nach den gesetzlichen Bestimmungen bemisst, zu verzinsen.
- (4) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter unbestritten gelassen hat oder für die der Pächter

einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat.
Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

§ 4

Änderung des Pachtzinses

- (1) Wenn das Pachtland um wenigstens 5 v. H. kleiner oder größer ist als in § 1 Abs. 1 angegeben, mindert oder erhöht sich der Pachtzins auf Verlangen ab dem darauffolgenden Pachtjahr um den Hundertsatz der Abweichung.
- (2) Verpächter und Pächter können nach Ablauf von jeweils zwei Jahren eine angemessene Anpassung des Pachtzinses auch dann verlangen, wenn die gegenseitigen Verpflichtungen noch nicht in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind. Bei der Feststellung des angemessenen Pachtzinses dient der durchschnittliche Pachtzins, der bei der Neuverpachtung gleichwertiger Pachtgrundstücke ortsüblich vereinbart wird, als Orientierungshilfe.

Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann aus diesem Grunde eine Änderung des Pachtzinses nicht begehrt werden.

Entstehen zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des zu ändernden Pachtzinses, stimmen diese schon jetzt im Falle des Nichtzustandekommens einer gütlichen Einigung über die Bestellung eines Sachverständigen einem Antrag auf Anordnung der Begutachtung durch einen Sachverständigen beim zuständigen Landwirtschaftsgericht zu.

- (3) Ändert sich der Umfang der verpachteten Flächen infolge einer vorzeitigen Kündigung nach § 16 Abs. 1, oder § 17 dieses Vertrages gegenüber dem, der in der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 festgehalten ist, so vermindert sich der Pachtzins vom Zeitpunkt der Herausgabe um den auf diese Flächen entfallenen Pachtzins.

§ 5

Verpflichtungen des Pächters, Prämien und Lieferrechte

- (1) Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übergabe der Pachtsache:
 1. Dritte an der Pachtsache Rechte geltend machen;
 2. die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird;
 3. wesentliche Mängel an der Pachtsache sich zeigen.

Unterlässt der Pächter die unverzügliche Mitteilung, so hat er nicht nur einen dem Verpächter hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen, sondern verwirkt auch das Recht, etwaige Ansprüche gegen den Verpächter auf Minderung des Pachtzinses oder

sonstige Entschädigungen geltend zu machen.

- (2) Der Pächter hat auf den gepachteten Flächen eventuell ruhende, aus ihrer Bewirtschaftung resultierende oder vom Vorpächter unentgeltlich übertragene Zahlungsansprüche (z. B. aus der EU-Agrarpolitik), Produktions- und Lieferberechtigungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf den Verpächter oder auf Verlangen des Verpächters auf den Nachfolgepächter entschädigungslos zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen. Ist ein bestimmtes Übertragungsverfahren gesetzlich oder amtlich vorgeschrieben, so verpflichtet sich der Pächter, an diesem mitzuwirken.

§ 6

Lasten

- (1) Die auf der Pachtsache ruhenden Lasten, ausgenommen solche, die aus der Substanz der Pachtsache zu bestreiten sind, trägt der Pächter. Hiervon ausgenommen ist die Grundsteuer, welche ausnahmslos vom Pächter zu tragen ist. Vom Verpächter bereits gezahlte Beträge hat der Pächter dem Verpächter zu erstatten.
- (2) Der Pächter trägt auch Abgaben zur Berufsgenossenschaft, zu Drängengenossenschaften sowie Wasser- und Bodenverbänden.
- (3) Der Pächter hat nach Vorlage eines Nachweises über die Lastenerhebung oder im Falle unmittelbarer Veranlagung unverzüglich zu zahlen.

§ 7

Besitzübergang, Beschreibung des Pachtgegenstandes, Haftung für Sach- und Rechtsmängel, Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte

- (1) Die Pachtflächen gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Vertragsparteien verzichten grundsätzlich auf eine Beschreibung der Pachtflächen bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.
- (2) Der Verpächter überlässt die Pachtflächen dem Pächter in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Dem Pächter sind die Lage, die Grenzen und die Beschaffenheit der Pachtflächen bekannt.
Der Verpächter versichert, dass ihm versteckte Mängel an den Pachtflächen nicht bekannt sind.
Eine Garantie für die angegebene Größe, Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit der Pachtflächen wird nicht abgegeben.
Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an den Pachtflächen werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Pächters auf Schadenersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verpächter die Pflichtverletzung zu vertreten hat und

für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verpächters steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

- (3) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtfläche belastet ist, muss der Pächter dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegrechte sowie für dinglich nicht gesicherte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen Anlagen. Die mit den obengenannten Rechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter zu übernehmen, die mit den Rechten verbundenen Pflege- Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hat der Pächter zu dulden. Verstößt der Pächter gegen diese Verpflichtungen oder beschädigt er Leitungen/Anlagen, so stellt er den Verpächter von Schadenersatzansprüchen frei, sofern ihm die Rechte bekannt waren bzw. bekannt sein mussten.
- (4) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt oder die Sache unberechtigt nutzt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
- (5) Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren. Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser oder Seuchen) oder durch Manöverschäden.

§ 8

Ordnungsgemäße Erhaltung der Pachtsache

- (1) Der Pächter hat die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die darauf befindlichen Anlagen auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten, soweit und solange dies wirtschaftlich vernünftig durch laufende Ausbesserung erfolgen kann.
- (2) Der Pächter hat die mitverpachteten Anpflanzungen, Bäume, Hecken, Sträucher ordnungsgemäß zu hegen und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze entfernt der Pächter. Er ersetzt sie durch wuchstüchtige Jungpflanzen gleicher Art.
- (3) Der Umgang mit den natürlichen Elementen der Pachtsache (Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt) erfolgt nach geltendem Recht.
- (4) Der Pächter hat nach vorheriger Benachrichtigung durch den Verpächter die Begehung und Besichtigung der Pachtsache zu gestatten.
- (5) Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit sind heutige und zukünftige anerkannte Grundsätze der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere eine angemessene Grunddüngung, die mit einer regelmäßigen

Bodenuntersuchung zu belegen ist. Der Pächter hat im Verlauf des auf den Vertragsabschluss folgenden Pachtjahres auf eigene Kosten eine repräsentative Bodenuntersuchung zum Nachweis der Nährstoffversorgung durch ein anerkanntes Institut zu veranlassen und im Turnus zu wiederholen.

Die Untersuchungsergebnisse sind dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

- (6) Gentechnisch veränderte Organismen (GVO) in Form von Saat- und Pflanzgut dürfen auf den Pachtflächen nicht ausgesät und angepflanzt werden. Der Pächter ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung verpflichtet, einem Dritten, der beabsichtigt, gentechnisch veränderte Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut auf seinen Flächen anzubauen, auf dessen Mitteilung innerhalb eines Monats zu antworten, ob die benachbarten Freistaat-Pachtflächen mit nicht gentechnisch veränderten Pflanzen bestellt werden, welcher Art diese Pflanzen angehören und welche Bewirtschaftungsform geplant ist. Der Pächter darf mit einem Dritten keine Vereinbarung nach § 16 b Abs. 1 Satz 2 des Gentechnikgesetzes schließen, die eine Unterschreitung des nach der Anlage zu der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung vorgesehenen Mindestabstandes zu den Freistaat-Pachtflächen zum Inhalt hat.

§ 9

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Dem Pächter obliegt vom Beginn der Pachtzeit an die Verkehrssicherungspflicht bezüglich des gesamten, in § 1 dieses Vertrages bestimmten Pachtgegenstandes und der Zuwegung.
- (2) Er hat insbesondere dafür Sorge zu tragen,
- a) dass Maschinen und Geräte ordnungsgemäß eingesetzt und außerhalb des Einsatzes ab- und geschlossen gehalten werden,
 - b) dass keine Bodenverunreinigungen, z. B. durch auslaufendes Öl oder Benzin, eintreten können und
 - c) dass die Zuwegungen zu den Grundstücken verkehrssicher sind.
- (3) Dem Pächter obliegt insbesondere die Verkehrssicherungspflicht für alle mitverpachteten auf den Pachtflächen aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Es ist die Pflicht des Pächters, die von der Verkehrssicherungspflicht umfassten Objekte persönlich oder durch einen von ihm Bevollmächtigten in Augenschein zu nehmen.

Bei Bedarf hat die Kontrolle entsprechend häufiger zu erfolgen. Die Objektkontrollen sind dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.

Gehen von der Pachtsache Umweltgefahren oder sonstige Gefahren aus, hat der Pächter die Pflicht, dem Verpächter die für die Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßnahmen mitzuteilen und in Abstimmung mit ihm diese einzuleiten. Bei Gefahr in Verzug kann die Mitteilung an den Verpächter auch nach Einleitung der notwendigen

Maßnahmen erfolgen.

Des Weiteren ist der Verpächter zu informieren, wenn Dritte das/die Objekt(e) widerrechtlich nutzen und der Pächter diese Nutzung nicht unterbinden kann.

Die Ausübung des Hausrechts steht insoweit dem Pächter zu.

- (4) Der Pächter stellt den Verpächter und dessen Bevollmächtigte von Ansprüchen Dritter, die aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden, frei.
- (5) Zur Deckung von möglichen Schäden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht hat der Pächter eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Abschluss sowie das Fortbestehen der Versicherung gegenüber dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.
Ein Versicherungsdefizit ist im Schadensfall vom Pächter zu tragen.
- (6) Dem Pächter obliegt auch insoweit die Verkehrssicherungspflicht, als er die Benutzung der mitverpachteten Zuwegung zur Ausführung von der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft dienenden Bewirtschaftungsmaßnahmen durch der Pachtsache anliegende Waldbesitzer oder deren Beauftragte zu dulden hat. Schadenersatzansprüche des Pächters gegenüber dem Benutzer bleiben unberührt.
- (7) Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, erfolgt die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den Pächter unentgeltlich und unter Verzicht des Pächters auf jeglichen Aufwendungs-, Verwendungs- und Schadensersatz.

§ 10

Änderung der Pachtsache durch den Pächter

- (1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters ändern.
- (2) Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache ist der Pächter berechtigt, ihre Nutzung nach Maßgabe der wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnisse sowie den geltenden Vorschriften zu ändern. Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedarf der Pächter jedoch, wenn er die Nutzung der Pachtsache so ändern will, dass dadurch die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflusst wird.
- (3) Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedürfen stets
 - a) die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstillegung, Grünbrache, Rotationsbrache, sowie der Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen,
 - b) das Anlegen und Umbrechen von Grünland,
 - c) das Anlegen und Roden von Baum- und Dauerkulturen,
 - d) die Aufforstung,

- e) die Aufbringung von Klärschlamm, Klärkalk, Fäkalien, Müllkompost, Papierschlämme, Papierpulpe und vergleichbaren Stoffen sowie anderer Rückstände und Reststoffe industrieller oder gewerblicher Herkunft.
Dies gilt auch für organisch-mineralische Mischdünger, die unter Verwendung von Sekundärrohstoffen (insbesondere Klärschlamm) hergestellt werden,
- (4) Werden auf der Pachtsache Stoffe im Sinne des Absatz 3 Buchstabe e) aufgebracht, ohne dass die vorherige schriftliche Zustimmung von dem Verpächter erteilt worden ist, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe eines Jahrespachtzinses zur Zahlung sofort fällig. Die Vertragsstrafe lässt weitergehende Schadenersatzansprüche des Verpächters unberührt. Darüber hinaus ist der Verpächter berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen.
Neben der Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe ist der Pächter verpflichtet, Bodenproben zu entnehmen.
- (5) Entstehen zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten über die Frage, ob eine Nutzungsänderung durch den Pächter die Art der Nutzung über die Pachtdauer hinaus beeinflusst, stimmen die Parteien schon jetzt im Falle des Nichtzustandekommens einer gütlichen Einigung über die Bestellung eines Sachverständigen, einem Antrag auf Anordnung der Begutachtung durch einen Sachverständigen beim zuständigen Landwirtschaftsgericht zu.

§ 11

Aufwendungen des Verpächters zur Verbesserung der Pachtsache

- (1) Notwendige Maßnahmen des Verpächters auf die Pachtsache, die sich werterhöhend auswirken, hat der Pächter zu dulden, sofern dies unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zumutbar ist.
- (2) Der Verpächter hat Art und Umfang der beabsichtigten Verbesserungsmaßnahmen dem Pächter vor Beginn schriftlich anzuzeigen und ihm dadurch entstandene Aufwendungen und entgangene Erträge in angemessenem Umfang zu ersetzen.
- (3) Soweit der Pächter infolge der Verbesserungsmaßnahmen höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter in eine, den Verhältnissen seines Betriebes angemessene, Erhöhung des Pachtzinses einwilligt.
- (4) Entstehen zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten, insbesondere über die Höhe der dem Pächter entstandenen Aufwendungen und entgangenen Erträge oder über die Angemessenheit der Pachtzinserhöhung, stimmen die Parteien schon jetzt im Falle des Nichtzustandekommens einer gütlichen Einigung über die Bestellung eines Sachverständigen einem Antrag auf Anordnung der Begutachtung durch einen Sachverständigen beim zuständigen Landwirtschaftsgericht zu.

§ 12

Verwendungen des Pächters

- (1) Maßnahmen an der Pachtsache, die nicht unter § 8 Abs. 1 dieses Vertrages fallen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- (2) Soweit diese Zustimmung vorliegt, hat der Verpächter dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die durch diese Maßnahme eingetretene Werterhöhung der Pachtsache zu ersetzen, wenn und soweit diese zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses besteht.
- (3) Weigert sich der Verpächter, den Verwendungen schriftlich zuzustimmen, so kann die Zustimmung auf Antrag des Pächters durch das Landwirtschaftsgericht der Belegenheit der Pachtsache ersetzt werden, wenn und soweit die Verwendungen zur Erhaltung oder nachhaltigen Verbesserung der Rentabilität der Pachtsache geeignet sind und dem Verpächter bei Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen zugemutet werden können.
Dies gilt nicht, wenn der Pachtvertrag gekündigt ist oder das Pachtverhältnis in weniger als 3 Jahren endet.
- (4) Einigen sich die Vertragsteile bei Beendigung des Pachtverhältnisses nicht über die Höhe des zu ersetzenden Mehrwertes, kann jeder Vertragsteil verlangen, dass darüber das Landwirtschaftsgericht der Belegenheit der Pachtsache entscheidet. Das Landwirtschaftsgericht kann auch darüber entscheiden, innerhalb welcher Frist der Mehrwert zu ersetzen ist, ob der Verpächter dem Pächter Sicherheit zu leisten hat oder das Pachtverhältnis zu den bisherigen Bedingungen so lange fortgesetzt wird, bis der Mehrwert abgegolten ist.

§ 13

Wildschadensersatz

Der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

§ 14

Meldung ökologischer Altlasten

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter unverzüglich nach Bekanntwerden das Vorhandensein ökologischer Altlasten auf den gepachteten Flächen mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht auch für ökologische Altlasten, die sich nicht auf den gepachteten Flächen befinden, aber auf deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung Auswirkung haben können.
- (2) Die Mitteilung erfolgt unter Verwendung eines Formblattes, das als Anlage 2 diesem Vertrag beigelegt ist.

- (3) Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht oder nicht unverzüglich nach und entsteht dem Verpächter hieraus ein Schaden, ist der Pächter ihm zu dessen Ersatz verpflichtet.

§ 15

Unterverpachtung/Nutzungsüberlassung

- (1) Der Pächter ist nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache oder von Teilen davon einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzuverpachten. Die Überlassung der Pachtsache ganz oder teilweise an einen anderen landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- (2) Dem Pächter wird zum Zwecke privater Arrondierung gestattet, mit anderen Landnutzungsberechtigten bis zur Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG, längstens bis zum Ende der Pachtdauer, wechselseitig ihrer Nutzung unterliegende Flächen zur Bewirtschaftung auszutauschen (Pflugtausch). Die Absicht des Pflugtausches ist dem Verpächter schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Verpächter kann vom Pächter einen Pflugtausch verlangen, wenn dieser zur Bewirtschaftung von Flächen, die der Verpächter an Dritte verpachtet hat, geboten und dem Pächter zumutbar ist.
Kommt der Pächter dem Verlangen nicht nach, so kann der Verpächter von ihm Ersatz für den ihm daraus entstandenen Schaden verlangen. Die Geltendmachung weiterer Rechte des Verpächters bleibt unberührt.
- (4) In den Fällen des Absatz 2 hat der Pächter ein Verschulden, das dem anderen bei der Bewirtschaftung zur Last fällt, zu vertreten; das gilt auch dann, wenn der Verpächter eine Erlaubnis zum Pflugtausch erteilt hat. Der Pächter hat nicht die Möglichkeit des § 831 Abs. 1, Satz 2 BGB.

§ 16

Außerordentliche Kündigung

- (1) Der Verpächter kann den Vertrag, außer bei Vorliegen gesetzlich bestimmter und vertraglich vereinbarter Gründe, außerordentlich kündigen, wenn:
- a) die verpachteten Flächen für Zwecke der Raumordnung, der Verkehrsplanung, in Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) oder nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder für andere öffentliche Belange benötigt werden. Ein Bedarf für investive Zwecke steht, sobald und soweit auf der Grundlage von Verordnungen oder festgestellter bzw. genehmigter Planungen Baurecht geschaffen ist, dem Bedarf für öffentliche Belange gleich.
Für diese Fälle ist auch eine Kündigung über Teilflächen möglich.

- b) der Pächter ordnungswidrig wirtschaftet oder sonstige wesentliche Vertragspflichten schwer oder wiederholt verletzt und die aufgetretenen Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich bestimmten Frist nicht abstellt.
 - c) wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist.
 - d) wenn mehrfach unpünktliche Pachtzinszahlungen trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung durch den Verpächter erfolgten, wobei eine zur außerordentlichen Kündigung berechtigende, nachhaltige, unpünktliche Pachtzinszahlung bereits dann vorliegt, wenn der Pächter innerhalb von zwei Pachtjahren drei Zahlungstermine um mehr als sieben Bankarbeitstage überschreitet,
 - e) wenn eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens des Pächters, so dass Ansprüche des Verpächters konkret gefährdet sind, z. B. im Falle einer nachhaltigen Pfändung oder sonstiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Pächter eintritt oder besteht,
 - f) wenn der Pächter gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und der Verpächter hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,
 - g) wenn von den Pachtflächen Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich der Pächter in Verzug befindet.
- (2) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
 - (3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie bis zum Ende des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.
 - (4) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.
 - (5) Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch den Verpächter haftet der Pächter für den Ausfall an Pacht und sonstigen Leistungen.
 - (6) Die gesetzlichen Bestimmungen, welche zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen, bleiben unberührt. Von der Kündigung unberührt bleiben ferner Schadenersatzansprüche des Verpächters.

§ 17

Kündigung wegen Verwendung der Flächen für öffentliche Maßnahmen

- (1) Ist die Einbeziehung der Flächen in Maßnahmen gemäß § 16 Abs. 1a oder für andere öffentliche bzw. investive Zwecke geplant, so steht dem Verpächter ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Ende des Pachtjahres zu. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Pächter spätestens 3 Monate vor Ende des Pachtjahres zu erklären.
- (2) Im Falle des § 16 Abs. 1a i. V. m. § 17 Abs. 1 wird ein Anspruch auf Ersatz des Schadens, den der Pächter womöglich deswegen erleidet, weil er auf die vereinbarte Pachtdauer vertraut hat, ausgeschlossen.

§ 18

Rückgabe der Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit Ausgleichspflicht

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.
- (2) Lässt der Pächter bei Rückgabe der Pachtsache weniger zurück als er nach dem Vertrag zurückzulassen verpflichtet ist, oder ist das Zurückzugebende schlechter als es bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sein müsste, hat er den Zeitwertunterschied dem Verpächter finanziell auszugleichen. Ist das, was der Pächter unter Berücksichtigung der §§ 7 und 8 zurückzulassen verpflichtet ist, besser als das ihm Übergebene, so hat der Verpächter den Zeitwertunterschied dem Pächter auszugleichen.
- (3) Im Streitfall entscheidet ein Sachverständiger, soweit nicht ein Vertragsteil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts über die Höhe des zu ersetzenden Mehr-/Minderwertes bei Pachtende verlangt.

§ 19

Besondere Verpflichtungen für juristische Personen/bei mehreren Pächtern

- (1) Der Pächter hat den Verpächter unverzüglich schriftlich über eine Umwandlung des Unternehmens oder den Wechsel der Rechtsform sowie über Änderungen der vertretungsberechtigten Organe einer Gesellschaft (Geschäftsführung, Vorstand) und Änderungen in der Verteilung der Geschäftsanteile zu informieren.

Ist der Pächter eine Personengesellschaft oder eine juristische Person, kann der Verpächter diesen Vertrag ganz oder teilweise zum Ende des Pachtjahres kündigen,

wenn sich die Zusammensetzung der Gesellschaft/Anteilsinhaber in der Weise ändert, dass mindestens 50% der Anteile nicht mehr von denjenigen Gesellschaftern/Anteilsinhabern gehalten werden, die bei Vertragsbeginn vorhanden waren. Der Verpächter ist berechtigt, die Kündigung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis des Kündigungsgrundes schriftlich auszusprechen.

- (2) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen aus Abs. 1 nicht nach, so wird eine Vertragsstrafe bis zur Höhe eines Jahrespachtzinses zur Zahlung sofort fällig.
- (3) Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

§ 20

Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, Tod eines Pächters

- (1) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Übernehmer, wenn ihm der Pachtgegenstand mit übergeben wird, anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.
- (2) Stirbt der Pächter, so gilt die gesetzliche Regelung.

§ 21

Sonstige Vertragsbedingungen

- (1) Die vertragsgegenständlichen Flächen liegen vollständig oder teilweise in folgenden Schutzgebieten (bei Betroffenheit Art des Gebietes angeben):
 - ☐ FFH-Gebiet:
 - ☐ Naturschutzgebiete (NSG):
 - ☐ EG-Vogelschutzgebiete (SPA):
 - ☐ Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB):
 - ☐ Biosphärenreservat (BR):

Der Pächter ist verpflichtet bei der Bewirtschaftung der betroffenen Flächen die Auflagen der Schutzgebietsverordnungen einzuhalten. Er ist verpflichtet sich im Vorfeld über die einzelne Betroffenheit der Flächen zu informieren.
- (2) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden existieren nicht.
- (3) Die Anlagen 1 (Flächenverzeichnis und Pachtpreisberechnung) sowie Anlage 2

(Formblatt ökologischer Altlasten) sind Bestandteil dieses Vertrages.

- (4) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz des Landwirtschaftsgerichts, in dessen Amtsbezirk sich das Pachtland befindet.
- (5) Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 22

Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im Zuge eines etwaig zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht beendeten Vermögenszuordnungsverfahrens oder eines anderweitigen Ressortzuganges weitere Flächen auf den Verpächter zugeordnet werden können und diese Flächen nachträglich in diesen Pachtvertrag einbezogen werden sollen, soweit diese Grundstücke innerhalb des Bewirtschaftungsraumes des Pächters liegen.
Diese Regelung gilt unbeschadet der Lage und Art des Zuordnungsgegenstandes bzw. Ressortzuganges.
- (2) Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtflächen sowie etwaige Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung sowie Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den Pachtgegenstand zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.
Im Übrigen bleiben gesetzliche Verjährungsvorschriften unberührt.

§ 23

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrages davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung treten solche, die der gewollten rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

§ 24

Anzeige gem. § 2 Landpachtverkehrsgesetz

Der Pachtvertrag wird von dem Verpächter der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss angezeigt.

Anlagen:

- Anlage 1: Zusammenstellung der Pachtflächen nach Gemeinden /Gemarkungen, Pacht-
preisberechnung
Anlage 2: Formblatt zur Meldung von Altlasten

Erfurt, den

Unterschrift des Pächters

Unterschrift des Verpächters

Vorstehender Vertrag ist am der zuständigen Behörde angezeigt worden.

Erfassung ökologischer Altlasten

Ihre Adresse:

Telefon-Nr.:

Bundesland Reg.-Bezirk

Kreis Gemeinde

Tragen Sie bitte in die folgende Tabelle die auf Ihren Flächen liegenden Altlasten ein. Verwenden Sie dazu die unten aufgeführten Zahlen und Buchstaben.

Altlastenkennzahl	Altlastensymbol(e)	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)

Kennzahl:	1 = Tankstelle	Symbol: B = Benzin
	2 = Altöllager	Ö = Öl/Dieselmkraftstoff
	3 = Werkstatt/ Technikstützpunkt	P = Pflanzenschutzmittel
	4 = ACZ	D = Düngemittel
	5 = Freilanddüngerlager	G = Gülle
	6 = Güllestapelbecken/ Jauchegrube	F = Fäkalien
	7 = Silo/Freilandsilo	S = Silosickersaft
	8 = Feldflugplatz	H = Hausmüll
	9 = Mülldeponie/Alt- ablagerung	U = Bauschutt
	10 = Munition/Kampfstoffe	A = Autowracks
	11 = Sonstiges	M = Munition
		K = Kampfstoffe
		C = Chemikalien
		X = Sonstiges:

Bitte geben Sie für jeden der auftretenden Stoffe die vorhandene Menge, die beeinträchtigte Fläche und den Zeitraum der Existenz der Altlast an.

Altlasten-Symbol	
Menge	
Fläche	
Zeitraum (Jahre)	

Gibt es Anzeichen einer Umweltbeeinträchtigung durch:

- ☐ Geruchsbelästigung
- ☐ Staubbelästigung
- ☐ Boden- und Vegetationsschäden
- ☐ Grundwasserbeeinträchtigung
- ☐ Oberflächenwasserbeeinträchtigung
- ☐ Sonstiges:

Fällt das Gelände in den Bereich eines Trinkwasser-/Naturschutzgebietes?

.... ja ... nein

Falls ja, Bezeichnung des Schutzgebietes

Verursacher der Altlast

(auch Rechtsnachfolger)

Sind die zuständigen Behörden informiert? ... ja nein

Falls ja, welche Behörde wurde wann und durch wen informiert?

.....

.....

.....

Bereits eingeleitete Maßnahmen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ort, Datum

Unterschrift

Erläuterungen:

Wichtig ist, dass nach Möglichkeit u.a. die genaue Bezeichnung des Flurstückes angegeben wird, auf dem sich die jeweilige Altlast befindet.

Weitere Beschreibungen des belasteten Objekts und der vorhandenen Stoffe sind gegebenenfalls auf einem gesonderten Blatt darzulegen.

Sollte eine ehem. LPG oder ein anderer ehem. Betrieb Verursacher gewesen sein, so ist dieser Betrieb bzw. der heutige Nachfolgebetrieb/Rechtsnachfolger (soweit vorhanden) anzugeben.

Hinsichtlich der bereits eingeleiteten Maßnahmen sind solche mitzuteilen, die man selbst, ein Dritter oder die zuständige Behörde eingeleitet hat.