

# Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke

Zwischen

**Verpächter:**

**und Pächter:**

\_\_\_\_\_  
(Name, Vorname)

\_\_\_\_\_  
(Name, Vorname)

\_\_\_\_\_  
(Straße, Nr.)

\_\_\_\_\_  
(Straße, Nr.)

\_\_\_\_\_  
(PLZ, Wohnort)

\_\_\_\_\_  
(PLZ, Wohnort)

## §1 Gegenstand der Pacht

1. Der Verpächter verpachtet folgende Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung:

lfd. Nr.	Gemeinde, Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Größe			Nutzungsart
					ha	ar	qm	

2. Mitverpachtet sind folgende Rechte (Nutzungs-, Lieferrechte etc.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. 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 ausgenommen ist das Recht, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.

4. Der Pachtgegenstand ist mit folgenden Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) belastet:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **§ 2**

### **Beschreibung der Grundstücke**

1. Der Verpächter und der Pächter fertigen bei Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache, insbesondere der Anlagen, Wege, Drainagen, Grenzsteine an, in der Umfang und Zustand im Zeitpunkt der Überlassung festgestellt werden.
2. Die Beschreibung der Pachtsache wird als Anlage beigefügt. ☐ ja ☐ nein

## **§ 3**

### **Pachtdauer**

1. Die Dauer des Pachtverhältnisses beläuft sich auf \_\_\_\_\_ Jahr(e).
2. Die Pachtzeit beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.  
Sie verlängert sich jeweils um \_\_\_\_\_ Jahr(e), wenn sie nicht mit einer Frist von \_\_\_\_\_ Monaten vor Ihrem jeweiligen Ablauf gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

## **§ 4**

### **Pachtpreis**

1. Der Pachtzins beträgt jährlich \_\_\_\_\_ €/ha.  
Somit ergibt sich ein jährlicher Pachtzins von \_\_\_\_\_ €.
2. Der Pachtpreis ist jeweils am \_\_\_\_\_ auf das Konto des Verpächters bei

Bank
IBAN

zu überweisen.

3. Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind, dann kann jede Partei eine Änderung des Vertrages mit Ausnahme der Pachtdauer verlangen. Eine Änderung kann frühestens 2 Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden.

## **§ 5**

### **Abgaben**

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, trägt der Verpächter. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft hat der Pächter zu tragen.

## **§ 6**

### **Bewirtschaftung**

1. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis zu bewirtschaften.
2. Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und Sträuchern beschränkt sich auf die Ernte der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignis vernichtete Obstbäume und Sträucher hat der Pächter zu entfernen; das Holz darf er behalten. Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege sowie der laufende Ersatz unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen.
3. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern.

4. Zur Änderung der bisherigen Nutzung der Pachtsache ist die vorherige schriftliche Erlaubnis des Verpächters nur dann erforderlich, wenn durch die Änderung (z.B. bei Umwandlung von Ackerland zu Grünland) die Art der Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.
5. Mit dem Pachtgegenstand verbundene Liefer-, Quoten- und Nutzungsrechte hat der Pächter zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren, insbesondere den Verpächter auf die Möglichkeit einer Aufstockung hinzuweisen.

## **§ 7**

### **Instandhaltung und Verbesserung**

1. Der Pächter hat den Pachtgegenstand auf seine Kosten in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.
2. Andere als notwendige Verwendungen auf die Pachtsache darf der Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Liegt die Zustimmung vor und erhöht die vom Pächter geschaffene Anlage den Wert des Pachtgegenstandes über das Pachtende hinaus, dann erhält der Pächter den noch wirksamen Wertanteil (Zeitwert) bei Pachtende ersetzt.

## **§ 8**

### **Gewährleistung**

1. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht einschränkende Bestimmungen getroffen worden sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter die Mängel arglistig verschwiegen hat.
2. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, muss der Pächter dulden. Hatte der Verpächter sie bei Vertragsabschluss nicht mitgeteilt, so kann der Pächter nur Minderung des Pachtpreises verlangen.
3. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine drohende Gefahr erforderlich, so hat der Pächter, unbeschadet seiner Verpflichtung, bei Gefahr im Verzug selbst sofort die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter Rechte geltend macht. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

## **§ 9**

### **Wildschaden**

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.

## **§ 10**

### **Unterverpachtung**

1. Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des Pachtgegenstandes oder eines Teils einem anderen überlassen, insbesondere den Pachtgegenstand unterverpachten.
2. Der vorherigen Zustimmung des Verpächters bedarf es nicht, wenn im Wege der vorweggenommenen Erbfolge im Rahmen einer Betriebsübergabe ein gepachtetes Grundstück auf den Hofnachfolger mit übergeben wird. In diesem Fall tritt der Hofnachfolger anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich zu benachrichtigen.
3. Der Pächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand für die Dauer der Pachtzeit ganz oder teilweise gemeinsam mit anderen zu bewirtschaften, insbesondere in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, an der er beteiligt ist, zur Nutzung einzubringen.
4. Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen oder nutzt er den Pachtgegenstand mit anderen, so hat er ein den anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm der Verpächter die Überlassung erlaubt hat.

## **§ 11**

### **Vorzeitige Kündigung**

1. Die Parteien können ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, außer bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe, den Pachtvertrag kündigen,
  - a) wenn durch das Verhalten der einen Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien nachhaltig so gestört ist, dass der anderen Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,
  - b) wenn die andere Partei ihre Vertragspflichten erheblich verletzt.
2. Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch kündigen, wenn der Pächter so schlecht wirtschaftet, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
3. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

## **§ 12**

### **Kündigung bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit des Pächters**

1. Ist der Pächter berufs- oder erwerbsunfähig im Sinne der Vorschriften der gesetzlichen Rentenversicherung geworden, so kann er das Pachtverhältnis zum Schluss des Pachtjahres kündigen, wenn der Verpächter der Überlassung des Pachtgegenstandes zur Nutzung an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, widerspricht. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

## **§ 13**

### **Tod des Pächters**

1. Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen. Der Verpächter ist nicht zur Kündigung berechtigt, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet ist. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.
2. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

## **§ 14**

### **Verjährung bei Pachtende**

1. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Pachtsache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.
2. 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.

## **§ 15**

### **Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

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

**§ 16**  
**Zusätzliche Vereinbarungen**

---

---

---

---

**§ 17**  
**Vertragsausfertigung, Anzeigepflicht, Kosten usw.**

1. Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.
2. Der Verpächter hat den Abschluss des Landpachtvertrages (> 1 ha) durch Vorlage einer Vertragsausfertigung innerhalb eines Monats ab Vertragsabschluss der zuständigen Behörde nach § 2 Landpachtverkehrsgesetz anzuzeigen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Verpächters)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Pächters)

---

Vorstehender Vertrag wurde gemäß § 2 ff. des Landpachtverkehrsgesetzes dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Amt für den ländlichen Raum – in Bad Homburg angezeigt.