

# Einheitsvertrag für Pachtgrundstücke

Zwischen

von Beruf

in

als Verpächter

und

von Beruf

in

als Pächter

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 Feldeinrichtungen und sonstige Anlagen, die Bäume und 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 Verpächter und der Pächter 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 diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

## § 3 Pachtdauer

- (1) Die Pachtzeit dauert            Jahre, und zwar vom            bis zum
- (2) Das Pachtjahr läuft vom            bis zum



- (3) Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruches vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht 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 Pachtgrundstücks einem Anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten.
- (2) Überlässt der Pächter die Nutzung einem Anderen, so hat er ein dem Anderen bei der Nutzung zur 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 an Stelle 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 vom Amt für den ländlichen Raum 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 eingeschriebenen 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 eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

#### **§ 11 Verjährung bei Pachtende**

- (1) Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der 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 Vertrag keine Regelungen vorgenommen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.

