

Einheitsvertrag

für die Verpachtung eines Hofes

Zwischen _____
von Beruf _____ in _____ als Verpächter
und _____
von Beruf _____ in _____ als Pächter
wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

- (1) Verpachtet wird der in der Gemeinde _____ gelegene, im Grundbuch von _____
Band _____, Blatt Nr. _____ verzeichnete Hof _____ in einer Größe von _____ ha.
(2) Der Pächter darf Rechte, die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbunden sind, ohne Erhöhung des Pachtpreises ausüben, auch wenn sie im Grundbuch und in der Hofbeschreibung nicht vermerkt sind.

§ 1a Hofbeschreibung

- (1) Die zu dem Hof gehörigen und verpachteten, desgleichen die von der Verpachtung ausgenommenen Gebäude, Grundstücke und Rechte sind im Einzelnen in der Hofbeschreibung aufgeführt.
(2) Die Hofbeschreibung ist Teil und Inhalt dieses Vertrages. Sie wird bei der Übergabe unter Mitwirkung des Schätzungsausschusses aufgenommen.
(3) Bei Pachtbeginn und Pachtende wird die Nährstoffversorgung der Grundstücke durch Bodenproben festgestellt, deren Ergebnis Bestandteil der Hofbeschreibung ist.

§ 2 Pachtpreis

- (1) Der Pachtpreis beträgt jährlich _____ Euro, in Worten _____ Euro.
Auf den Hektar der Gesamtfläche entfällt demnach ein Betrag von _____
(2) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in einem Maße, dass der vereinbarte Pachtpreis nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei die Neufestsetzung durch den Schätzungsausschuss fordern.
(3) Der jährliche Pachtpreis ist dem Verpächter an seinem Wohnsitz oder nach seiner Anweisung bis zum dritten Werktag eines Pachtjahres im Voraus *) und zwar vierteljährlich in nachstehenden Teilbeträgen in Höhe von _____
am _____, am _____, am _____, am _____ *) zu zahlen.
*) *Nichtzutreffendes ist zu streichen.*
(4) Der Pächter kann gegen die Pachtpreisforderung nur aufrechnen
a) mit Forderungen, die der Verpächter anerkannt hat,
b) mit Forderungen über die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat,
c) mit der Ersatzforderung im Falle des § 14 Abs. 4 dieses Vertrages.

§ 3 Pachtdauer

- (1) Der Hof wird auf _____ Jahre für die Zeit vom _____ bis zum _____ verpachtet.
(2) Das Pachtjahr läuft vom _____ bis zum _____.

§ 4 Verlängerung der Pachtdauer

- (1) Begehrt ein Vertragsteil eine Verlängerung über die vereinbarte Dauer hinaus, so hat er eine diesbezügliche Anfrage innerhalb des drittletzten Pachtjahres schriftlich zu stellen.
(2) Lehnt der andere Vertragspartner die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht innerhalb von drei Monaten schriftlich ab, so verlängert sich der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit.

§ 5 Vorzeitige Kündigung

- (1) Der Verpächter kann den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen und außerdem dann fristlos kündigen,
a) wenn der Pächter nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses schlecht wirtschaftet und innerhalb einer angemessenen, schriftlich festgesetzten Frist die gerügten Mängel nicht 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.

§ 6 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 Schluss des Kalendervierteljahres zu kündigen.
(2) Die Erben des Pächters können einer Kündigung seitens des Verpächters widersprechen und Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsgemäße Weiterbewirtschaftung durch einen der Miterben oder einen von ihnen beauftragten Dritten gewährleistet erscheint.

§ 7 Übergabe, Rückgabe

- (1) Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus verpflichten sich Verpächter und Pächter, alles zu tun, um bei Pachtbeginn und Pachtende eine vorübergehende Ertragsminderung zu vermeiden und eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen.
(2) Bei der Übergabe des Hofes an den Pächter hat dieser dem Verpächter, bei der Rückgabe der Verpächter dem Pächter den Schätzungswert der vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Vorräte zu ersetzen.
(3) Der auf dem Hof gewonnene Dünger und Kompost ist bei der Über- und Rückgabe des Hofes unentgeltlich zu überlassen.

§ 8 Schätzungsausschuss

- (1) Der in diesem Vertrag vorgesehene Schätzungsausschuss wird von Fall zu Fall gebildet und setzt sich aus je einem von jeder Partei als Schätzer benannten Sachverständigen und einem von ihnen im Einvernehmen mit den Parteien gewählten Obmann zusammen. Der Obmann kann weitere Sachverständige für Sonderfragen hinzuziehen. Die Mitglieder des Schätzungsausschusses sollten vom zuständigen Landwirtschaftsministerium als Sachverständige allgemein anerkannt sein oder für diesen Fall anerkannt werden.
- (2) Will eine Partei den Schätzungsausschuss anrufen, so hat sie ihren Schätzer der anderen Partei schriftlich zu benennen, mit der Aufforderung, binnen zwei Wochen den anderen Schätzer zu benennen. Wenn die andere Partei nicht fristgemäß einen geeigneten Schätzer benennt, so ist das Landwirtschaftsministerium zu bitten, für die andere Partei einen Schätzer zu benennen. Beide Schätzer wählen den Obmann, bei Streitigkeiten bitten sie das Landwirtschaftsministerium um Benennung des Obmannes.
- (3) Der Mitwirkung des Schätzungsausschusses bedarf es nicht, wenn über die von ihm zu begutachtenden Fragen zwischen den Parteien Einigkeit besteht. Anstelle des Schätzungsausschusses kann im Einvernehmen der Parteien der Obmann allein tätig werden.
- (4) Der Schätzungsausschuss soll seine Tätigkeit unverzüglich aufnehmen und so schnell durchführen, wie es die Umstände erlauben. Der Umfang seiner Tätigkeit ergibt sich aus dem Vertrag. Schiedsrichterliche Aufgaben obliegen ihm nicht. Für seine Tätigkeit ist die „Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen“ maßgebend.
- (5) Jede Partei trägt die Kosten ihres Schätzers, die übrigen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 9*) Verpächtereigenes Inventar

- (1) Der Verpächter übergibt das zum Hof gehörige lebende und tote Inventar zum vom Schätzungsausschuss festgestellten Schätzwert. Anzahl und Schätzwert sind in einer Schätzungsliste (Teil der Hofbeschreibung) aufgeführt.
- (2) Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verfügen. Er hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu erhalten. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.
- (3) Sollen Stücke, die der Pächter über den Bestand des Inventars hinaus anschafft, nicht dem Inventar einverleibt werden, so muss der Verpächter seine Zustimmung hierzu schriftlich erteilt haben, bevor die Stücke auf den Hof gebracht werden.
- (4) Bei Pachtende übergibt der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter. Dieser kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses gemäß den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für den Hof überflüssig oder zu wertvoll sind. Mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.
- (5) Den Schätzwert des vom Pächter zu übergibenden Inventars stellt der Schätzungsausschuss fest. Ist er höher oder niedriger als der Schätzwert des bei Pachtbeginn übernommenen Inventars, so hat im ersten Fall der Verpächter dem Pächter, im anderen Fall der Pächter dem Verpächter den Unterschiedsbetrag zu ersetzen.
- (6) Der Pächter stellt für das übernommene Inventar eine Sicherheit in Höhe bzw. im Wert von _____ Euro bei der _____ Bank. Der Zinsbetrag steht dem Pächter zu. Im Übrigen kann er nur mit Einverständnis des Verpächters über die Sicherheit verfügen.

§ 9a *) Pächtereigenes Inventar

- (1) Das lebende und tote Inventar ist Eigentum des Pächters, soweit nicht ausdrücklich einzelne Gegenstände in der Hofbeschreibung unter der Bezeichnung „eisernes Inventar“ aufgeführt sind.
 - (2) Der Verpächter ist bei Pachtende berechtigt und auf Verlangen des Pächters verpflichtet, das Inventar zu übernehmen und zum Schätzwert, den der Schätzungsausschuss feststellt, zu bezahlen. Er genügt dieser Verpflichtung, wenn der Pachtnachfolger das Inventar übernimmt. Ausgenommen von der Übernahme sind solche Inventarstücke, die nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses gemäß den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für den Hof überflüssig oder zu wertvoll sind. Der Pächter ist verpflichtet, zwei Jahre vor Ablauf der Pachtzeit, im Falle einer vorzeitigen Kündigung unverzüglich nach Zugang der Kündigung, dem Verpächter ein Inventarverzeichnis zu übergeben. Der Verpächter ist berechtigt, bei der Aufstellung des Inventarverzeichnisses mitzuwirken.
- *) §9 ist bei pächtereigenem, §9a bei verpächtereigenem Inventar zu streichen.*

§ 10 Produktionsquoten

- (1) Der Pächter übernimmt die zum Betrieb gehörenden Produktionsquoten, er verpflichtet sich zu deren Erhaltung.
- (2) Werden dem Betrieb während der Pachtzeit weitere Quoten zugeteilt, so hat der Pächter auch diese zu erhalten und nach Ablauf der Pachtzeit zurückzugeben.
- (3) Führt die Quotenzuteilung zu einer Wertsteigerung und erfolgt sie aufgrund einer vom Pächter vorgenommenen Nutzungsänderung oder Betriebsumstellung, so erfolgt die Rückgabe zu dem vom Schätzungsausschuss festgesetzten Schätzwert.
- (4) Nutzungsänderungen, die für den Betrieb den Verlust einer Produktionsquote über die Pachtzeit hinaus beinhalten, bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Entsteht durch sie eine Wertminderung über die Pachtzeit hinaus, so hat der Pächter diese bei Rückgabe zum Schätzwert auszugleichen.

§ 11 Nutzungsänderungen

- (1) Der Pächter ist zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Pachtsache verpflichtet. Er hat die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.
- (2) Nutzungsänderungen durch den Pächter sind ohne die Erlaubnis des Verpächters zulässig, sofern durch sie die Art der Nutzung nicht über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.
- (3) Bei erlaubnispflichtigen Änderungen muss die Erlaubnis des Verpächters vor der Nutzungsänderung erteilt sein.
- (4) Die Erlaubnis des Verpächters kann durch das Landwirtschaftsgericht ersetzt werden.

§ 12 Verbesserungen

- (1) Der Pächter darf 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) Die Zustimmung des Verpächters kann durch Beschluss des Landwirtschaftsgerichts ersetzt werden.
- (3) Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, wenn die Maßnahmen nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses den wirtschaftlichen Wert des Hofes bei Pachtende noch erhöhen oder wenn der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist. Der Schätzungsausschuss bestimmt durch Schiedsgutachten nach billigem Ermessen, mit welchem Betrage und zu welcher Zeit der Verpächter dem Pächter Ersatz zu leisten hat.
- (4) 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.
- (5) 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. Die Aufwendungen des Verpächters hat der Pächter unter denselben Voraussetzungen zu verzinsen und zu tilgen wie die Aufwendungen für Ersatzbauten (§ 13 Abs. 3).

§ 13 Bauarbeiten

- (1) Die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen der Bauten und Anlagen, insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, der Gräben und Einfriedungen obliegen dem Pächter auf seine Kosten.
- (2) Die über Abs. 1 hinausgehenden Herstellungsarbeiten obliegen dem Verpächter.
- (3) Der Ersatz von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die dem Verpächter gehören, obliegt dem Verpächter. Soweit nach dem Gutachten des Schätzungsausschusses die Ertragsfähigkeit des Hofes erhöht wird und es sich nicht um einen durch Versicherung gedeckten Schaden handelt, hat der Pächter das vom Verpächter aufgewandte Kapital angemessen zu verzinsen und einen der gewöhnlichen Lebensdauer der baulichen Anlage entsprechenden Tilgungsbetrag an den Verpächter abzuführen.
- (4) Der Pächter ist verpflichtet, zu allen Bauten unentgeltlich Hand- und Spanndienste zu leisten. Diese Dienste dürfen nicht zur Unzeit und nicht im Übermaß verlangt werden.
- (5) In jedem Jahr findet im Monat _____ eine Hofbesichtigung statt. Bei der Besichtigung ist auch festzustellen, welche Bauarbeiten notwendig sind und welcher Art (Abs. 1, 2 oder 3) diese sind. Einigen sich die Parteien nicht, so trifft der Schätzungsausschuss die Feststellung durch Schiedsgutachten.

§ 14 Abgaben, Versicherung

- (1) Die auf dem Pachthof ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter *). Den Beitrag zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter. Alle übrigen privaten **) sowie die nicht auf dem Hof ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt jede Partei für sich.
- (2) Der Verpächter hat die Gebäude, der Pächter das Inventar, die Erzeugnisse und Vorräte gegen Feuerschaden zu versichern. Der Pächter hat ferner eine Hagelversicherung abzuschließen.
- (3) Jede Partei kann von der anderen den Nachweis fordern, dass sie in angemessener Höhe die Versicherungen gemäß Abs. 2 abgeschlossen hat. Jede Partei ist ferner der anderen gegenüber berechtigt, von dem Versicherungsunternehmen eine Nachricht zu verlangen, falls die Aufhebung des Versicherungsschutzes droht. In diesem Fall kann die Partei an Stelle und für Rechnung der anderen die fällige Prämie zahlen oder die sonst notwendigen Maßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Versicherungsschutzes ergreifen. Zahlt der Pächter die Prämie, so kann er mit seiner Ersatzforderung gegen die Pachtpreisforderung aufrechnen.
- (4) Im Schadensfall ist die Versicherungssumme zur Behebung des Schadens zu verwenden, es sei denn, dass dies der Sachlage nach nicht angebracht ist.

*) z.B. Grund- und Gebäudesteuer, Deich- und Bodenverbandsbeiträge

**) z.B. Hypotheken, Grundschuld- und Anteilsverpflichtungen, Reallasten

§ 15 Gewährleistung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern nicht in Abs. 2 - 5 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.
- (2) Wenn eine vom Verpächter zugesicherte Eigenschaft fehlt oder nachträglich wegfällt, so kann der Pächter Rechte daraus nur herleiten, wenn die Eigenschaft schriftlich zugesichert war.
- (3) Weicht die wirkliche Größe des Hofes von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus nur herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v.H. beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen.
- (4) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen der verpachtete Hof oder ein Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt und waren sie auch weder im Grundbuch eingetragen, noch aus der Hofbeschreibung ersichtlich, so kann er nur Minderung des Pachtpreises verlangen.
- (5) Der Pächter verzichtet im Übrigen auf die Haftung des Verpächters wegen Mängel, die
 - a) durch gewöhnliche Ausbesserungen (§ 13 Abs. 1) beseitigt werden können oder
 - b) in der Hofbeschreibung einzeln aufgeführt oder
 - c) in einem von den Parteien unterschrieben anerkannten Bau- und Kostenbeteiligungsplan einzeln behandelt sind.
- (6) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorgesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 16 Verjährung bei Pachtende

- (1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.
- (2) Die Verjährung des Ersatzanspruches des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er den Betrieb zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 17 Einsichtsrecht

- (1) Der Verpächter oder dessen Vertreter ist befugt, den Hof zu besichtigen. Dies darf nicht zur Unzeit oder in einer Weise geschehen, die die Wirtschaftsführung beeinträchtigen kann.
- (2) Der Pächter hat dem Verpächter auf Verlangen Einsicht in den Beststellungs- und Düngeplan zu geben.

§ 18 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Hofes einem anderen überlassen, insbesondere den Hof unterverpachten. Der Erlaubnis bedarf es nicht, wenn der Pächter geringfügige Flächen aus Anlass eines Arbeitsverhältnisses oder einem ähnlichen Grund einem anderen überlässt.
- (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.

§ 19 Wildschaden und Jagd

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den zur Zeit der Entstehung des Schadens geltenden jagdrechtlichen Bestimmungen.
- (2) Bildet der Hof einen Eigenjagdbezirk oder ist er Teil eines solchen, 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 dieser nicht vom Jagdpächter Ersatz des Wildschadens erlangen kann.
- (3) Bildet der Hof einen Eigenjagdbezirk, so hat der Pächter das Vorpachtrecht. Der Verpächter hat dem Pächter den Inhalt des mit einem Dritten geschlossenen Jagdpachtvertrages unverzüglich mitzuteilen. Das Vorpachtrecht kann nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

§ 20 Bodenbestandteile, Obstbäume

(1) Nicht verpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Ton, Lehm, Sand, Kies, Mergel und ähnlichen Bodenbestandteilen. Der Pächter darf sie jedoch unentgeltlich entnehmen, soweit es zur ordnungsmäßigen Fortführung, insbesondere zur laufenden Unterhaltung und zu den gewöhnlichen Ausbesserungen des Hofes erforderlich ist und soweit die Entnahme den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.

(2) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege sowie der laufende Ersatz unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Abgestorbene oder durch Naturereignisse vernichtete Obstbäume und -sträucher darf er entfernen und das Holz behalten.

§ 21 Kosten

Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages einschließlich der Hofbeschreibung mit Anlagen. Eine Abschrift erhält die für den Hof zuständige Landwirtschaftsbehörde. Die mit Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 22 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- (2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 23 Ergänzendes Recht

Soweit nicht in diesem Vertrag besondere Regelungen getroffen worden sind, gelten die Bestimmungen des Landpachtrechts (§§ 581 ff. BGB) ergänzend.

_____, den _____ 20_____

Unterschrift des Pächters

Unterschrift des Verpächters

Vorstehender Vertrag wurde der Landwirtschaftsbehörde in _____

am _____ 20_____ angezeigt.