

# Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

Till Mertens

Sauer Moor 4c

23845 Oering

als Verpächter und

eMission-X gGmbH I. Gr.

Sauer Moor 4c

23845 Oering

als Pächter

schließen den nachstehenden Landpachtvertrag:

## Präambel

Der Verpächter überlässt dem Pächter mit diesem Pachtvertrag Landeigentum zu Naturschutzzwecken. Er tut dies mit dem ausdrücklichen Wunsch, dass der Pachtgegenstand mit besonderer Rücksicht auf Natur und Landschaft bewirtschaftet wird. Der Pachtvertrag enthält entsprechende konkretisierende Vereinbarungen, die über die allgemeinen pachtvertraglichen Mindestregelungen hinausgehen. Dem Pächter ist dies bekannt und er verpflichtet sich bei der Ausübung der in dem vorliegenden Pachtvertrag geregelten Nutzungsrechte zu einem besonders sorgsamem und naturschonenden Umgang mit dem Pachtgegenstand.

## § 1 Gegenstand der Pacht

Der Verpächter verpachtet dem Pächter:

| Gemarkung    | Blatt | Flur | Flurstück | Katastergröße | Nutzungsart | Pachtpreis<br>EURO |
|--------------|-------|------|-----------|---------------|-------------|--------------------|
| Zehna        | 10065 | 1    | 69        | 8600 qm       | Naturschutz | 1,--               |
| <b>Summe</b> |       |      |           | 8600 qm       |             | 1,--               |

Der Verpächter haftet nicht für die Nutzbarkeit des Pachtgegenstandes zum vertraglich vereinbarten Zweck. Verpachtet wird, soweit nicht anders in der Anlage „Pachtgegenstand“ bestimmt, jeweils das gesamte Flurstück ungeachtet des landwirtschaftlich nutzbaren Flächenanteils. Der Pächter hat keinen Anspruch auf eine Minderung des Pachtzinses, wenn Teile des Pachtgegenstandes (auch ganze Flurstücke) nicht oder nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bodenschätzen bzw. Bodenbestandteilen aller Art, wie z.B. Sand, Kies, Kalk, Torf usw. sowie die Nutzung der Bäume und Sträucher. Ggf. auf der Pachtsache vorhandene Gebäude werden ebenfalls nicht mitverpachtet. Jagen und Fischen ist verboten.

## **§ 2 Vertragsdauer und Pachtjahr**

Dieser Vertrag hat eine Laufzeit vom 01.08.2023 bis zum 01.08.2028. Der Pachtvertrag endet mit Ablauf dieser Laufzeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

Das Pachtjahr beginnt am 01.08.2023 und endet am 01.08. eines jeden Jahres.

## **§ 3 Pachtzins**

Der Pachtzins beträgt jährlich 1€ (in Worten: ein EURO) und ist am 01.08. eines jeden Jahres für das laufende Pachtjahr fällig und vom Pächter kostenfrei an den Verpächter zu entrichten. Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Risikosphäre liegenden Grund an der Ausübung des ihm eingeräumten Nutzungsrechts verhindert wird.

Der Pachtzins ist bei Fälligkeit auf folgende Bankverbindung

Konto-Inhaber Till Mertens

IBAN            DE59 2135 2240 0199 696560

zu überweisen.

Eine Zurückbehaltung oder Aufrechnung des Pachtentgeltes wegen Gegenforderungen, gleich welcher Art, ist dem Pächter nicht gestattet, soweit diese nicht rechtskräftig festgestellt oder vom Verpächter anerkannt sind.

Der Pächter und der Verpächter können nach Ablauf von jeweils 2 Jahren, erstmals 2 Jahre nach Beginn dieses Pachtvertrags, eine Änderung des Pachtzinses nach § 593 BGB verlangen. Maßgeblich für eine Anpassung ist die bei Erklärung des Anpassungsverlangens ortsübliche Höhe der Neuabschlüsse von Pachtverträgen der vergangenen 2 Jahre.

## **§ 4 Lasten und Abgaben**

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben werden vom Pächter getragen, insbesondere die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, die Grundsteuer und die Beiträge für den Wasser- und Bodenverband. Sofern diese dem Verpächter in Rechnung gestellt werden, erfolgt eine Weiterbelastung an den Pächter. Dazu gehören nicht Erschließungs- und Ausbaubeiträge und andere Abgaben und Beiträge, die zu einer dauerhaften Werterhöhung des Pachtgegenstandes beitragen.

Die zu erstattenden Beträge sind fällig mit Rechnungslegung. Der Verzug tritt ein 14 Tage nach Rechnungsdatum. Im Falle des Verzuges gilt § 5 „Verzugsfolgen“.

## § 5 Verzugsfolgen

Gerät der Pächter in Verzug, ist die offene Forderung mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 288 Abs. 2 BGB) zu verzinsen. Mahnt der Verpächter einen fälligen Betrag an, kann er neben den Verzugszinsen pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 3 € vom Pächter verlangen; die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt dem Verpächter vorbehalten.

Der Verpächter ist berechtigt, alle auf seinem Konto eingehenden Zahlungen nach eigenem Ermessen zu verrechnen. Zahlungen werden zuerst auf die Zinsen sowie sonstige Nebenforderungen und zuletzt auf die Hauptschuld angerechnet.

## § 6 Nutzungsüberlassung

a) Der Pächter ist nicht berechtigt,

- die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzupachten oder im Wege des Pflugtauschs einem anderen zur Verfügung zu stellen,
- die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

Überlässt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, haftet er für dessen vertragswidriges Verhalten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Im Falle einer genehmigten Unterverpachtung bzw. eines Pflugtauschs sind sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem Unterpächter bzw. Tauschpartner aufzuerlegen.

b) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist.

## § 7 Pflichten der Vertragsparteien

- a) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu erhalten. Er hat alle hierfür erforderlichen Ausbesserungen und Ersatzinvestitionen auf seine Kosten durchzuführen.
- b) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand. Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter im Innenverhältnis von sämtlichen Forderungen Dritter auf Schadenersatz im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand freizuhalten.
- c) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der zur Bewirtschaftung freigegebenen Grundstücksflächen der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern. Insbesondere bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters stets:

- die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegung, Grünbrache und Rotationsbrache sowie der Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen,
  - Anlegen und Umbrechen von Grünland,
  - Anlegung oder Roden von Baum- und Dauerkulturen,
  - Aufforstung,
  - Änderung der Nutzung sowie das Errichten und Beseitigen von baulichen Anlagen.
- d) Dem Pächter stehen aus Aufwendungen für wertverbessernde Maßnahmen der Pachtsache Ersatzansprüche gegen den Verpächter nur dann zu, wenn die Aufwendungen mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters erfolgten und der Vorteil dieser Maßnahmen bei Beendigung dieses Vertrages auf den Verpächter übergeht. Änderungen des Pachtgegenstandes in Erfüllung der unten stehenden Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise sind keine ausgleichspflichtigen wertverbessernden Maßnahmen.
- e) Der Pächter hat den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses in einem Zustand an den Verpächter zurückzugeben, der die Weiterführung der nach diesem Vertrag vereinbarten Nutzung in gleicher Art, Umfang und Qualität ohne Unterbrechung ermöglicht. Davon ausgenommen sind Veränderungen, die
- durch den Verpächter gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages oder
  - durch den Pächter mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung des Verpächters durchgeführt wurden.
- f) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Pachtgrundstück bei Vertragsbeginn belastet ist, werden vom Pächter geduldet.

## **§ 8 Vereinbarungen zur Bewirtschaftungsweise**

- a) Der Pächter verzichtet auf das Ausbringen von Klärschlamm, das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut, das Umbrechen von Grünlandflächen, das Verfüllen von Nassstellen sowie die Entfernung von Landschaftselementen.
- b) Der Pächter darf auf dem Grundstück, nach Rücksprache mit dem Verpächter, Bäume pflanzen oder das Grundstück der Verurwaldung überlassen.
- c) Das Grundstück darf nicht landwirtschaftlich genutzt werden.
- d) Es darf auf dem Grundstück nicht gejagt werden.

## **§ 9 Anspruch auf Unterlassung**

Verstößt der Pächter gegen vertragliche Vereinbarungen insbesondere aus § 8 und fordert der Verpächter den Pächter zur Unterlassung dessen auf, hat er den Zustand vor dem Vertragsverstoß, soweit dies technisch möglich ist, wiederherzustellen und dies dem Verpächter in einer von ihm gesetzten angemessenen Frist nachzuweisen.

## § 10 Kündigung des Vertrages in besonderen Fällen

- a) Ist der Pächter mit der vollständigen Zahlung der nach diesem Vertrag fälligen Jahrespacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug, so steht dem Verpächter ein außerordentliches Kündigungsrecht dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach § 594 e BGB zu. Eine vorhergehende Mahnung ist hierfür nicht erforderlich.
- b) Verstößt der Pächter gegen eine vertragliche Vereinbarung insbesondere nach § 8 und hilft diesem Verstoß nicht nach § 9 ab, oder ist die Wiederherstellung des Zustandes vor Vertragsverstoß technisch nicht möglich, ist der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Pachtvertrags berechtigt. Die Nichtbeachtung einer Bewirtschaftungsvereinbarung nach § 8 gilt als wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung.
- c) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach §§ 594 e, 543 BGB auch kündigen,
- wenn der Pächter zahlungsunfähig ist, insbesondere, wenn über das Vermögen des Pächters das gerichtliche Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt ist,
  - wenn für den Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus in der Person des Pächters liegenden Gründen eine unbillige Härte bedeuten würde.
- d) Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der eine Teil sich ein Vergehen hat zuschulden kommen lassen, durch welches die Beziehungen zwischen den Parteien derart gestört werden, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- e) Der Verpächter hat ein Sonderkündigungsrecht von 12 Monaten zum Pachtjahresende für Flächen,
- für die Ausbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben werden,
  - für die ein Bebauungsplan errichtet wird und eine bauliche Nutzung ausgewiesen wird,
  - die für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, wie beispielsweise Wegebaumaßnahmen, benötigt werden.

In diesen Fällen wird vorrangig die Fortsetzung der naturschutzlichen Nutzung angestrebt. Der Verpächter wird im Falle der Herausnahme von Flächen nach dieser Regelung prüfen, ob Ersatzfläche für den Pächter betriebsnah beschafft werden kann.

- f) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

## § 11 Weitere Bestimmungen

- a) Es gibt keinen Ersatz für Wildschäden.
- b) Der Verpächter bzw. seine Bevollmächtigten sind berechtigt, die Pachtsache jederzeit zu betreten, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Einhaltung dieses Vertrages zu überprüfen.

- c) Der Pächter stimmt der Einholung von Auskünften, die im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag stehen, bei Behörden und Ämtern, insbesondere bei Umwelt- und Landwirtschaftsbehörden durch den Verpächter zu.
- d) Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.
- f) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung.

Pächter und Verpächter stimmen gegenseitig der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten aus diesem Vertrag zu. Diese sind Namen, Anschrift, Telefonnummern, Emailadressen und Bankverbindungsdaten sowie die sich aus dem Zahlungsverkehr ergebenden Daten. Pächter und Verpächter stimmen der Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten an Dritte zu, soweit diese im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand berechtigtes Interesse glaubhaft machen oder dies zur Vertragsdurchführung notwendig ist. Pächter und Verpächter willigen gegenseitig ein, dass die im Rahmen des Vertragsverhältnisses erhobenen personenbezogenen Daten zu Zwecken der jeweils internen Dokumentation auch über das Vertragsverhältnis hinaus aufbewahrt werden können. Eine Weitergabe an Dritte ist nach Beendigung des Vertrages jedoch ausgeschlossen, sofern gesetzliche Regelungen dies nicht erfordern.

- g) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Oering, den 15.5.2023

---

Unterschrift des Verpächters

Oering, den 15.05.2023

---

Unterschrift des Pächters

