

## Landpachtvertrag zur Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung

Zwischen

der

**Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung**

**als Verpächterin**

vertreten durch

den Oberbürgermeister

dieser vertreten durch

Herrn Duft, Garten- und Friedhofsamt, Abteilung Flächenmanagement,  
Heinrichstraße 78, 99092 Erfurt

und

Name, Vorname

Wohnanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

**folgend Pächter genannt**

wird folgender Landpachtvertrag geschlossen:

### § 1 Pachtsache

1. Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung XX ha XX in der Gemarkung XX. Die verpachteten Flächen ergeben sich aus der Anlage, die Bestandteil dieses Vertrages ist.
2. Die Grundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben.
3. Mitverpachtet sind die Feldeinrichtungen und sonstigen Anlagen, die Bäume und Sträucher und die dem Eigentum verbundenen Rechte, auch wenn sie im Grundbuch oder in diesem Vertrag nicht vermerkt sind.
4. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen wie z. B. Krumboden, Grassoden, Ton, Sand, Bruchsteine, Kalk und Torf. Ferner ist das Recht ausgenommen, fremde Stoffe aufzubringen, die nicht eindeutig der Bodenverbesserung dienen.
5. Die Pachtsache wird vom Pächter als im ordnungsgemäßen Zustand befindlich übernommen.
6. Auf eine nähere Beschreibung der Pachtsache (§ 585b BGB) wird verzichtet.

### § 2 Zusätzliche Vereinbarungen zur Pachtsache

Flächen die zur Bebauung vorgesehen sind, scheiden mit Erteilung der Baugenehmigung aus der vertraglich vereinbarten Fläche (siehe § 1) aus. Insoweit entfällt dafür der Pachtzins.

### § 3 Pachtdauer

1. Die Pachtzeit dauert XX Jahre, und zwar vom dd.mm.yyyy bis zum dd.mm.yyyy.
2. Das Pachtjahr läuft vom dd.mm.yyyy bis zum dd.mm.yyyy des Folgejahres.
3. Wird die Rückgabe der Pachtsache nicht mindestens zwei Monate vor dem Ende der Pachtzeit schriftlich gefordert bzw. angekündigt, verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr.
4. Die Rückgabe der Pachtsache muss für Ackerland in einem ordnungsgemäß gepflügtem und für Grünland im gemäßigtem Zustand an die Verpächterin übergeben werden.

### § 4 Pachtzins

1. Der jährliche Pachtzins beträgt für die gesamte Pachtfläche XX,XX Euro.

Der Pachtzins ist am 30.09. eines jeden Jahres der Verpächterin auf deren Konto unter dem codierten Zahlungsgrund (Kassenzeichen) zu zahlen.

|                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Empfänger<br>Stadtverwaltung Erfurt |                                     | Kreditinstitut<br>Bayerische Hypo Vereinsbank |
| BIC<br>HYVEDEMM498                  | IBAN<br>DE51 8202 0086 0003 9099 99 | Kassenzeichen (Bitte unbedingt angeben!)      |

Die Verpächterin kann den Pächter anweisen, die Zahlung auf ein anderes, zugleich zu benennendes Konto zu leisten.

2. Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die rechtskräftig festgestellt oder von der Verpächterin nicht bestritten sind. Entsprechendes gilt für ein Rückbehaltungsrecht des Pächters.
3. Die Höhe der Pacht kann nach zwei Jahren von der Verpächterin neu festgesetzt werden. Als Grundlage dafür wird die vom zuständigen Landwirtschaftsamt veröffentlichte Pachtpreisstatistik des jeweiligen Kalenderjahres verwendet.

### § 5 Erhaltung und Bewirtschaftung

1. Der Pächter hat die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die aufstehenden Anlagen, soweit diese mitverpachtet sind, auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten solange und soweit dies wirtschaftlich vernünftigt durch laufende Ausbesserungen erfolgen kann.
2. Der Pächter hat die Anpflanzungen wie Bäume, Hecken, Sträucher und Knicks (Wallhecke) ordnungsgemäß zu pflegen, einschließlich Mahd der Feldraine. Rückschnitte an Bäumen, Sträuchern, Hecken und Knicks (Wallhecke) sind vorher mit der Verpächterin abzustimmen. Naturschutzrechtliche Belange sind dabei einzuhalten.
3. Die Flurstücksgrenzen, Gräben und Ackerrandstreifen sind zu erhalten und zu respektieren.
4. Der Umgang mit den natürlichen Elementen der Pachtsache erfolgt unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Vorschriften, insbesondere für solche des Umweltrechts.
5. Totalherbizide dürfen auf die Pachtsache nicht aufgebracht werden.

6. Dem Pächter ist es nicht erlaubt, gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut auf der Pachtfläche auszubringen bzw. anzubauen.

## **§ 6 Gewässerschutz**

1. Im Bereich der Gewässerrandstreifen ist das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.
2. Die Gewässerrandstreifen haben eine Breite von 10 m je Gewässerseite, gemessen ab Böschungsoberkante.
3. Die Festlegungen zu Punkt 1 und 2 umfassen die Gewässerrandstreifen aller Gewässer 1. und 2. Ordnung. Landwirtschaftliche Be- und Entwässerungsgräben fallen nicht darunter.

## **§ 7 Verkehrssicherungspflicht**

Dem Pächter obliegt vom Beginn der Pachtdauer an die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache.

## **§ 8 Nebenkosten**

Die auf den verpachteten Flächen ruhenden Abgaben, Steuern und öffentlichen Lasten, ausgenommen solche, die aus der Substanz der Pachtsache zu erbringen sind, trägt der Pächter.

## **§ 9 Änderung der Pachtsache**

1. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin 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 der Verpächterin bedarf der Pächter jedoch, wenn er die bisherige Nutzung der Pachtsache so ändern will, dass dadurch die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflusst wird. Der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin bedürfen stets
  - a. die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegung, Grünbrache und Rotationsbrache sowie der Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen.
  - b. beim Umbrechen von Grünland.
  - c. bei Anlegung von Baumkulturen.
  - d. bei Aufforstung.
3. Das Aufbringen von Klärschlamm, Klärkalk, Fäkalien, Müllkompost, Papierschlämme, Papierpulpe und vergleichbaren Stoffen ist verboten.

## § 10 Unterverpachtung

1. Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin die Nutzung des Pachtgrundstückes einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten.
2. Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er, auch ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Verpächterin ihm die Überlassung erlaubt hat.
3. Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege vorweggenommener Erbfolge oder im Wege der Verpachtung an einen familienangehörigen Nachfolger, so tritt der Übernehmer anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Übernehmer ist verpflichtet, der Verpächterin die Betriebsübernahme unverzüglich anzuzeigen.

## § 11 Verjährung bei Pachtende

1. Ersatzansprüche der Verpächterin 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 der Verpächterin beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem sie 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 Eigenjagdbezirkes, in dem die Verpächterin jagdberechtigt ist, so hat die Verpächterin dem Pächter den Wildschaden zu ersetzen, wenn der Pächter nicht zugleich Jagdpächter ist. Hat die Verpächterin die Jagd an einen anderen verpachtet und dieser den Ersatz des Wildschadens übernommen, so haftet die Verpächterin dem Pächter nur soweit, als der Pächter nicht vom Jagdpächter Ersatz des Wildschadens erlangen kann.

## § 13 Anzeige

Der Pachtvertrag wird von der Verpächterin beim zuständigen Amt für Landwirtschaft nach Vertragsschluss angezeigt.

## § 14 Kündigung

1. Werden Pachtgrundstücke für öffentliche Zwecke benötigt, für die ihre Enteignung zulässig wäre, so kann die Verpächterin den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dem Pächter steht eine Entschädigung dafür nur dann zu, wenn er sie auch im Fall einer Enteignung verlangen könnte. Hat ein Dritter, der im Enteignungsverfahren entschädigungspflichtig sein würde, der Verpächterin gegenüber die Entschädigung des Pächters übernommen, so kann sich die Verpächterin von ihren Verpflichtungen durch Abtretung ihrer Ansprüche den Dritten befreien.
2. Der Pächter kann das Pachtverhältnis auch für Restgrundstücke kündigen, wenn ihm wirtschaftlich die Fortsetzung nicht zugemutet werden kann.
3. Die Verpächterin kann den Pachtvertrag – unbeschadet ihrer sonstigen Ansprüche - außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn
  - der Pächter die Pachtgrundstücke nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet,
  - seine sonstigen vertraglichen Verpflichtungen aus § 5, § 6, § 9 und § 10 verletzt oder
  - mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate im Verzug ist.
4. In den Fällen der Nummer 3 haftet der Pächter der Verpächterin gegenüber für einen durch vorzeitige Kündigung etwa verursachten Pachtausfall sowie die Kosten der weiteren Verpachtung.
5. Stirbt der Pächter, sind sowohl seine Erben als auch die Verpächterin innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahrs zu kündigen.

## § 15 Zusatzvereinbarungen

### Pächter

\_\_\_\_\_  
Name, Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Datum

**Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung, Garten- und Friedhofsamt**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Abteilungsleiter

\_\_\_\_\_  
Datum