

L a n d p a c h t v e r t r a g

für Acker- und Grünland (Einzelgrundstücke)

zwischen

der Ortsgemeinde **M i c h e l b a c h** , vertreten durch
Herrn Ortsbürgermeister

- als Verpächterin -

und

- als Pächter/in -

wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand der Pacht

Die Verpächterin verpachtet dem Pächter nachfolgende Grundstücke:

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Lage/ Wirtschaftsart | Fl. | Nr. | Größe ha ar qm | Pachtzins bzw. Abgaben Euro (€) |
|------------|------------|-------------------------|-----|-----|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | Michelbach | | | | | |
| 2 | Michelbach | | | | | |
| 3 | Michelbach | | | | | |
| Insgesamt: | | | | | | |

(G) = Grünland

(A) = Ackerland

§ 2

Pachtdauer

- (1) Die Pachtdauer wird auf 3 Jahre festgesetzt; somit vom 01.10.2015 bis zum 30.09.2018 und verlängert sich um jeweils 1 Jahr, wenn keiner der Vertragspartner den Pachtvertrag mindestens 12 Monate vor Ablauf kündigt.
- (2) Das Pachtjahr beginnt jeweils am 01.10. und endet am 30.09. des darauf folgenden Jahres.

Seite - 2 - zum Landpachtvertrag

- (3) Eine vorzeitige Kündigung ist nur mit Zustimmung beider Vertragspartner zum Ende eines Pachtjahres möglich. Die Kündigung muss spätestens bis zum 3. Werktag des Pachtjahres schriftlich erfolgen, mit dessen Ablauf das Pachtverhältnis enden soll.
- (4) Sollten Pachtflächen nach Abschluss dieses Vertrages der Verpächterin im Nachhinein nicht mehr zur Verfügung stehen (aufgrund evtl. nachträglicher Flächenveränderungen aus dem Flurbereinigungsverfahren), hat der Pächter hierauf keinen Anspruch auf weitere Anpachtung dieser Parzellen nach diesem Vertrag.

§ 3 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt für die umseitig benannten Grundstücke jährlich insgesamt,
(i.W.:) und wird mit dem Abgabenbescheid der Verbandsgemeinde Kastellaun jährlich angefordert. Der Pachtzins ist am 15.11. eines jeden Pachtjahres fällig (erstmalig am 15.11.....).

§ 4 Abgaben und Lasten

- (1) Der Pächter trägt den Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.

§ 5 Bewirtschaftung der Pachtflächen

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtland nach den Regeln der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu nutzen.
- (2) Bei eventueller Düngung mit Klärschlamm ist zu beachten, dass der Klärschlamm ausschließlich aus den Kläranlagen der heimischen Region stammen soll und für biologisch unbedenklich erklärt wurde.
- (3) Auf den Pachtflächen darf grundsätzlich kein Mais (Futter- als auch Industriemais) angebaut werden.
- (4) Von § 5 Abs. 3 kann auf Antrag, bei der Ortsgemeinde Michelbach, abgewichen werden. Bei einer eventuellen Zustimmung des Antrags behält sich die Gemeinde Michelbach, gemeinsam mit dem Jagdgenossenschaftsvorstand, einen Ausschluss der Wildschadensregulierung gemäß § 12 für die beantragte Fläche vor.

§ 6 Nutzung

- (1) Die Pachtflächen dürfen nicht ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Verpächterin einer anderen Nutzung zugeführt werden.

- (2) Die Verpächterin garantiert weder für Flächeninhalt noch Ertrag der Grundstücke und nimmt von dem Pächter an, dass er das Pachtobjekt seiner Qualität und Lage, seinen Grenzen und Erträgen nach genau kennt.

§ 7 Verbesserungen

- (1) Einrichtungen und Verbesserungen, die über den § 590 b BGB hinausgehen und denen die Verpächterin zugestimmt hat, hat sie dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen; soweit diese den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).
- (2) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 591 Abs. 2 und Abs. 3 BGB.
- (3) § 590 b BGB bleibt unberührt.

§ 8 Unterhaltung, Erneuerung und Instandsetzung der Drainage

- (1) Der Pächter hat die auf den Pachtgrundstücken befindlichen Drainagen gem. § 586 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf seine Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, solange sie nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch gewöhnliche Ausbesserungen erhalten werden können (Unterhaltungspflicht).
Ist im Laufe der Pachtzeit trotz ordnungsgemäßer Unterhaltung des Pächters eine Erneuerung bzw. eine Instandsetzung der Drainageleitung notwendig, so ist der Pächter verpflichtet dies der Verpächterin mitzuteilen. Besteht nach Absprache beider Vertragsparteien eine solche Erneuerungs- bzw. Instandsetzungsbedürftigkeit der Drainage, so gilt folgende Regelung:
- a) Die Verpächterin übernimmt die Kosten der Grabenherstellung sowie die Materialkosten. Das Material wird von der Verpächterin beschafft.
 - b) Der Pächter übernimmt die Kosten für den Einbau der Drainageleitung, die Kosten der Grabenschließung sowie die Materialanfuhr.
- Wird mit dem Ablauf der Pachtdauer eine Verletzung der Unterhaltungspflicht gem. § 586 des Bürgerlichen Gesetzbuches festgestellt, wird die Drainage auf Kosten des Pächters instand gesetzt.

§ 9 Unterverpachtung/Überlassung

- (1) Unterverpachtung ist nicht erlaubt. Das Gleiche gilt auch für eine Nutzungsüberlassung Dritten gegenüber.
- (2) Die kurzfristige Überlassung von Flächen aus betrieblichen Gründen stellt keine Unterverpachtung dar.

§ 10

Außerordentliches Kündigungsrecht der Verpächterin

- (1) Die Verpächterin kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter, ungeachtet einer Abmahnung der Verpächterin, das Grundstück anhaltend nicht oder nur mangelhaft bewirtschaftet. Die erforderlichen Feststellungen über die Nichtbewirtschaftung oder die mangelhafte Bewirtschaftung trifft ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.
- (2) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann die Verpächterin das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter, ungeachtet einer Abmahnung, mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als drei Monate in Verzug ist.
- (3) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann die Verpächterin das Pachtverhältnis auch kündigen, soweit gegen die § 5 Abs. 2 u. 3, § 6 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 dieses Vertrages verstoßen wird.
- (4) Abmahnung und Kündigung bedürfen der schriftlichen Form.
- (5) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 594 e BGB.

§ 11

Regelung nach Vertragsende

- (1) Nach Ende des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Pachtfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, die der Beschreibung der Pachtfläche bzw. den vereinbarten Änderungen entspricht. § 596 BGB gilt entsprechend.
- (2) Bei Nichterfüllung irgendeiner der im vorstehenden Pachtvertrag vorgesehenen Bedingungen seitens des Pächters ist die Verpächterin berechtigt, die betreffenden Grundstücksparzellen ohne weiteres und ohne Entschädigungsanspruch des Pächters anderweitig zu verpachten. Der bisherige Pächter haftet in diesem Falle für die Kosten der Neuverpachtung sowie für den möglichen Pachtausfall.

§ 12

Wildschaden

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) § 5 Abs. 4 kommt hier vorrangig zur Anwendung.

§ 13

Hinzuziehung eines Sachverständigen

- (1) Einigen sich die Vertragspartner nach Abschluss des Pachtvertrages über Fragen tatsächlicher Art nicht, so kann jeder Teil verlangen, dass die Entscheidung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen getroffen wird.

- (2) Können sich die Vertragspartner über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so können sie bei der Landwirtschaftskammer die Benennung eines Sachverständigen beantragen.
- (3) Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Parteien bindend. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, im Falle des § 10 Abs. 1 der unterliegende Vertragsteil.

§ 14

Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Die Parteien verpflichten sich, vor Beschreitung des Rechtsweges vor dem Landwirtschaftsgericht, eine einvernehmliche Regelung vor der zuständigen berufsständischen Pachtschlichtungsstelle anzustreben, soweit eine solche vorhanden ist.
- (2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Alle Änderungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.
- (3) Soweit die Parteien keine andere ausdrückliche Regelung in diesem Vertrag getroffen haben, gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Landpacht.
- (4) Die Satzung über die gemeindlichen Feld- und Waldwege der Ortsgemeinde Michelbach vom 13.03.2012 gilt zu beachten.
- (5) Zusätzlich vereinbaren die Parteien Folgendes:
Die Verpachtung erfolgt jedoch längstens bis zur Inanspruchnahme der Grundstücke (auch für eine Teilfläche derselben) durch die Verpächterin für eine öffentliche Nutzung (Baugebiet, Parkplatz, Ausgleichsflächen, Aufforstungs- oder Bepflanzungsflächen oder dergleichen). Eine gesetzliche Kündigungsfrist wird ausdrücklich ausgeschlossen.
Die Kündigung des Pachtverhältnisses kann somit in diesen Fällen auch einseitig nur durch die Verpächterin erfolgen. (§ 2 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 tritt damit außer Kraft; Abs. 3 Satz 2 behält weitere Gültigkeit).

§ 15

Vertragsausfertigungen

- (1) Jede Partei (Verpächter und Pächter) erhält eine Vertragsausfertigung.
- (2) Sollte eine Klausel dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit des gesamten Vertrages.

Seite - 6 - zum Landpachtvertrag

Michelbach, den

Unterschrift der Verpächterin

Unterschrift des Pächters

.....
(Härter, Ortsbürgermeister)

.....
(Pächter)