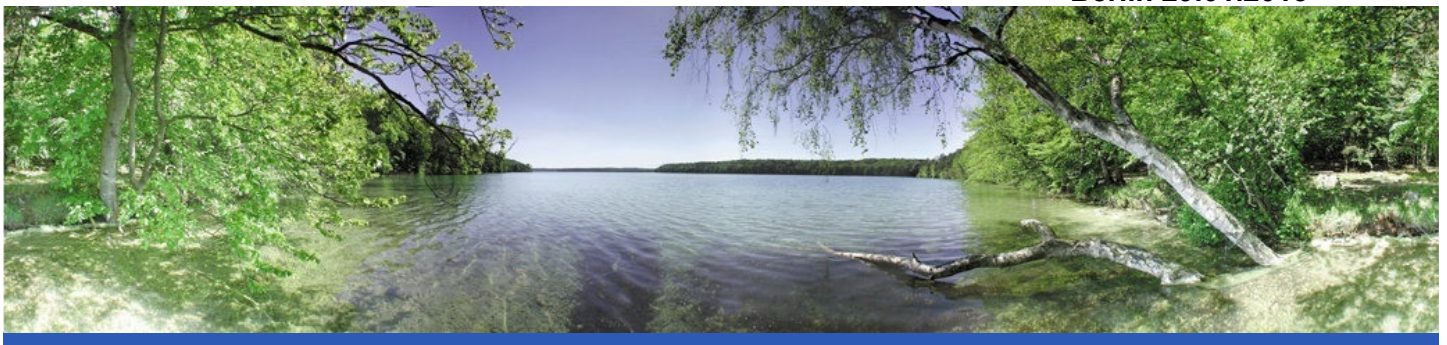


Pachtverträge in der Praxis

Beispiel NABU-Stiftung Nationales Naturerbe

Berlin 29.01.2013



Vertrags-Nr. 9999

Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

Zwischen der

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
Charitéstr. 3
10117 Berlin

- vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Christian Unselt -

als Verpächter und

gelb hinterlegte Felder anpassen

####

bei juristischen Personen:

- vertreten durch Funktion, Name, Vorname

als Pächter

ist der nachstehende Pachtvertrag geschlossen worden.

§ 1 Gegenstand der Pacht

Der Verpächter verpachtet dem Pächter die in Anlage 1 aufgeführten Flurstücke (Pachtsache) zur Ackernutzung/Grünlandnutzung, jedoch ohne Gewährleistung für den Ertrag.

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. sich auf der Pachtsache befindliche Gebäude werden ebenfalls nicht mitverpachtet. Nicht mitverpachtet sind das Jagd- und das Fischereirecht.

Anlage 1

Gemarkung	Flur	FlsZ	FlsN	KatasterFl	PV-AZ	Pachtflaeche	Nutzung	Nutzfläche
Böhne	3	6	2	12650	PV0815	7650	LW Grünland	7650
Böhne	3	113	0	35014	PV0815	32614	LW Grünland	32614
Böhne	3	114	0	3357	PV0815	3357	LW Grünland	3357
Böhne	5	87	101	3150	PV0815	3150	LW Grünland	3150
Böhne	5	87	203	5384	PV0815	750	LW Grünland	750
Böhne	5	87	212	28798	PV0815	28798	LW Acker	21645
Böhne	5	87	212	28798	PV0815	28798	LW Grünland	7153
Böhne	5	97	4	5561	PV0815	5561	LW Grünland	5561
Böhne	5	99	1	13877	PV0815	13877	LW Grünland	13877
Böhne	5	99	2	697	PV0815	697	LW Grünland	697



Google earth

Fuß
Meter

2000
600





§ 2 Vertragsdauer und Pachtjahr

Dieser Vertrag hat eine Laufzeit vom _____ 20__ bis zum _____ 20__ . Erfolgt nicht mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit eine schriftliche Kündigung, so läuft dieser Vertrag um jeweils ein Jahr weiter. Das Pachtjahr entspricht dem Kalenderjahr.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt jährlich #### € und ist jeweils bis 30.06 des laufenden Jahres vom Pächter kostenfrei an den Verpächter zu entrichten. Der anteilige Pachtzins für das Jahr 2011 ist am 30.11.2011 fällig. Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert wird.

Der Pächter ermächtigt den Verpächter, den Pachtzins bei Fälligkeit von seinem

Konto Nr.

Bank

BLZ

im Lastschriftverfahren einzuziehen. Schlägt der Lastschrifteinzug fehl, weil die Bank des Pächters die Abbuchung zurückweist oder der Pächter der Abbuchung widerspricht, so kommt der Pächter ab dem Tag der versuchten Abbuchung, frühestens jedoch am Tag der Fälligkeit, in Zahlungsverzug. In jedem Fall erlischt dadurch die Einzugsermächtigung; Verzug tritt ein ab dem ersten Tag der Fälligkeit.

Im Falle des Verzuges kann der Verpächter vom ersten Verzugsstage an Verzugszinsen von 3 % p.a. über dem zu Beginn des Verzuges geltenden Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank verlangen. Mahnt der Verpächter einen fälligen Betrag an, kann er neben den Verzugszinsen pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 50 € je Mahnung 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 anstehende Zinsen sowie sonstige Nebenforderungen und zuletzt auf die Hauptschuld angerechnet.

Eine Zurückhaltung oder Aufrechnung des Pachtentgeltes wegen Gegenforderungen, gleich welcher Art, ist dem Pächter nicht gestattet, soweit diese nicht rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind.

Der Verpächter kann jeweils nach Ablauf von 2 Jahren, erstmals ab 2 Jahre nach Inkrafttreten dieses Vertrages, eine Angleichung des Pachtzinses an die zum jeweiligen Zeitpunkt ortsübliche Höhe vornehmen. Soweit sich die Parteien nicht über die Höhe der Angleichung einigen können, ist hierzu die Entscheidung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen. Die Kosten tragen die Parteien jeweils zur Hälfte.

Sofern dieser Vertrag Flurstücke umfasst, die bereits vorher von einem Pachtvertrag zwischen Verpächter und Pächter erfasst waren (einschließlich Verträge, in die eine Vertragspartei nachträglich eingetreten ist), in dem bei Beendigung des Vertrages die Übertragung von Prämienrechten an den Verpächter vereinbart war, so überträgt der Verpächter diese Prämienrechte für die Laufzeit des vorliegenden Vertrages erneut auf den Pächter. Die Regelungen zu den Prämienrechten des vorausgehenden Vertrages gelten für die betreffenden Flurstücke fort.

§ 5 Weitere Pflichten der Vertragsparteien, Versicherungen, Haftung

- a) Der Verpächter überlässt dem Pächter den Pachtgegenstand in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand. Die Bewirtschaftung und Fruchtziehung nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft ist möglich. 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. Die Anlage des Grundstücks muss in der Urform bestehen bleiben.
- b) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der zur Bewirtschaftung freigegebenen Grundstücksflächen der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters ändern. Ebenso bedarf die Änderung der Nutzung sowie das Errichten und Beseitigen von baulichen Anlagen der schriftlichen Erlaubnis des Verpächters.
- c) Der Pächter übernimmt, sofern in diesem Vertrag Gegenteiliges nicht vereinbart ist, alle Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Pachtobjektes wäre, insbesondere die Haftpflicht für Schäden, die Dritten durch Maßnahmen oder Unterlassung oder durch den Betrieb des Pächters oder seines Beauftragten auf dem Grundstück oder von diesem ausgehend entstehen. Hierzu gehört die gesamte Ver-

kehrssicherungspflicht für das Pachtobjekt gemäß § 836 BGB soweit vorhanden. Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter diesbezüglich von sämtlichen Forderungen Dritter im Innenverhältnis der Vertragsparteien freizuhalten.

- d) Der Pächter schließt die Pachtflächen in seine Betriebshaftpflichtversicherung ein. Die Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen auf dem Grundstück ist untersagt. Auf Verlangen hat er gegenüber dem Verpächter den Abschluss und die laufende Zahlung der Prämien durch Vorlage der Versicherungspolice und der Prämienquittungen nachzuweisen.

Wird ein solcher Nachweis durch den Pächter trotz jederzeit möglicher Aufforderung durch den Verpächter nach Einräumung einer angemessenen Frist nicht erbracht, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters diese Versicherungen abzuschließen.

- e) Dem Pächter stehen aus Aufwendungen für Maßnahmen zwecks Verbesserung der Pachtsache Ersatzansprüche gegen den Verpächter nur dann zu, wenn die Aufwendungen mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters gemacht sind und sie bei Beendigung dieses Vertrages auf den Verpächter übergehen.
- f) Der Pächter ist ohne vorherige, schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt,
 - die Nutzung der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache unterzuverpachten oder Pflugtauschregelungen etc. zu treffen,
 - die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

Überlässt der Pächter die Nutzung der Pachtsache einem Dritten, so hat er ein Verschulden, das dem Dritten bei der Nutzung zur Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Im Falle einer genehmigten Unterverpachtung bzw. Pflugtausch sind sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem Unterpächter bzw. Tauschpartner aufzuerlegen.

- g) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Pachtgrundstück belastet ist, werden vom Pächter geduldet. Ebenso duldet der Pächter entschädigungslos Maßnahmen des Verpächters zur ökologischen Aufwertung der Pachtsache, insbesondere Gehölzpflanzungen, Artenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes. Für den Fall, dass hierdurch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erheblich eingeschränkt wird, steht dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des laufenden Pachtjahres zu.

Nur für Havel:

Der Pächter duldet alle Maßnahmen, die im Rahmen des Renaturierungsprojektes „Untere Havelniederung“ durchgeführt werden oder sich aus den Bestimmungen des Zuwendungsbescheides bzw. Auflagen der Fördermittelgeber ergeben. Die Maßnahmen können baulicher Art (Modifizierung von Überfahrten, Anschluss von Flutrinnen, Rückbau von Deckwerken, Anlage von Auwald, Rückbau von Deichen, Rück- oder Umbau anderer wasserwirtschaftlichen Anlagen) oder bewirtschaftungsbezogen sein. Die Durchführung derartiger Maßnahmen begründet keinerlei Anspruch auf Entschädigung. Für den Fall, dass hierdurch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erheblich eingeschränkt wird, steht dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des laufenden Pachtjahres zu.

- h) Der Pächter ist zu einer naturschutzgerechten Pflege und Instandhaltung der Flächen entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet und verzichtet auf den Einsatz von gentechnisch veränderten Organismen auf dem Pachtgegenstand. Zusätzlich sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sowie von Fachplanungen des Naturschutzes (z. B. Pflege- und Entwicklungspläne, FFH-Managementpläne, Bewirtschaftungspläne nach WRRL etc.) einzuhalten, soweit diese existieren.

- i) Über die gegebenenfalls bestehenden Vorschriften der Schutzgebietsverordnung hinaus ist es verboten, Schmutzwasser, Gülle, Jauche, stickstoffhaltige mineralische Düngemittel, insbesondere chemisch-synthetischen Stickstoff, Rückstände der energetischen und

stofflichen Verwendung von Biomasse, Gärfutter oder Klärschlämme auszubringen, einzuleiten, zu lagern oder abzulagern. Es ist verboten Pflanzenschutzmittel jeglicher Art (insbesondere Herbizide, Fungizide, Insektizide, Halmstabilisatoren) anzuwenden, zu lagern oder abzulagern. Es ist verboten, die Bodengestalt zu verändern, Böden zu versiegeln oder zu verunreinigen.

- j) Grünlandflächen dürfen nicht umgebrochen werden. Neuansaat ist nur nach Zustimmung des Verpächters möglich. Im Falle der Beweidung beträgt die Besatzdichte max. 1,5 GVE pro Hektar. Bei der Mahd von Grünland und Futterbau wird eine die Schnitthöhe von 12cm nicht unterschritten. Der Pächter verpflichtet sich, von innen nach außen zu mähen oder von einer Feldseite zur anderen, um Tieren die Möglichkeit der Flucht zu ermöglichen. Bearbeitungen des Grünlandes, wie Walzen und Schleppen, sind im Zeitraum vom 01.04 bis 15.06 eines jeden Jahres verboten. Auf Ackerstandorten ist eine mindestens viergliedrige Fruchtfolge einzuhalten, die mindestens eine Eiweißpflanze enthält.
- k) Weitere naturschutzfachliche Auflagen ergeben sich aus Anlage 2 (falls wir haben)

Anlage 2

Die Pachtflächen sind im Agrarförderantrag als Grünland zu melden

- Dauergrünland ohne Erneuerung; Umbruch verboten
- Düngung und Pflanzenschutzmittel untersagt
- Schleppen und Walzen vom 31.03. bis zur 1. Nutzung jeden Jahres verboten
- zwischen aneinander grenzenden Schlägen ist ein unbewirtschafteter Randstreifen von 2 m Breite einzurichten.

Bei der Mahd:

- 10 cm Bodenfreiheit am Mähgerät einstellen
- Mahd in Blöcken von max. 80m Breite
 - Mahd des jeweiligen Blockes von innen nach außen,
 - Stehenlassen eines Schutzstreifens von min. 5 m breite zwischen den gemähten Blöcken
- bei starkem Aufwuchs ist eine 2. Nutzung durchzuführen
- Mulchen ist nur als Weidepflege (Weidereste) zulässig

Wasserhaltung:

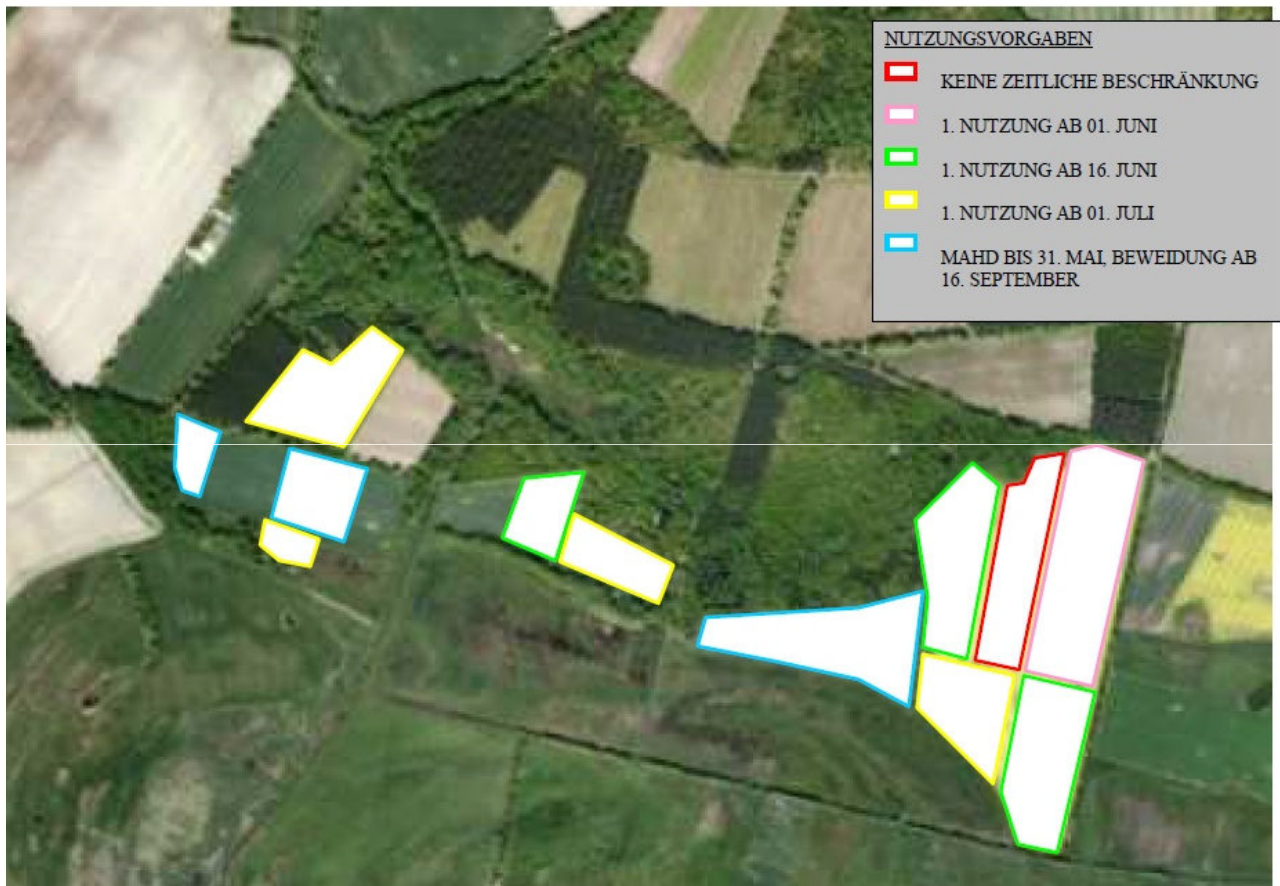
Der Landwirtschaftsbetrieb erklärt sich mit einer den Schutzzielen an der Unteren Havel angepassten Wasserhaltung einverstanden.

Pegel am SW Flöthgraben:

mind. 1,80m	bis 30.04.
auf 1,60m absenken	01.05. bis 05.05.
mind. 1,60m halten	bis 30.05.
auf Dossenniveau absenken	ab 01.06.
mind. 1,80m anheben	15.10. bis 31.10.
mind. 1,80m halten	bis 30.04.

Der Vertragspartner richtet die Bewirtschaftung aller Flächen im Polder Flöthgraben auf diese Wasserhaltung aus.

Zeitliche Nutzungsvorgaben entsprechend Übersichtskarte



Anlage 2 Feldlerchenfenster

Der Pächter verpflichtet sich, auf dem Pachtgegenstand in jedem Jahr 52 „Felderchenfenster“ mit einer Größe von jeweils mindestens 20 m² anzulegen. Die Ausführung hat nach der im Folgenden beschriebenen Methode zu erfolgen:

Wo anlegen?

- im Wintergetreide, Raps und Mais, gerne auch in anderen Hauptfrüchten
- bevorzugt in Schlägen ab fünf Hektar Größe

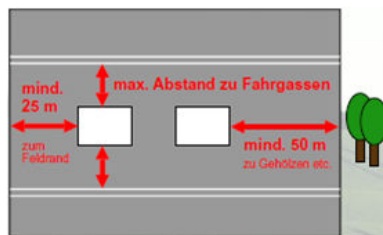
Wie anlegen?

- Sämaschine für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² pro Fenster)

Beispiel:

Arbeitsbreite der Sämaschine (m)	Anheben der Sämaschine (m)
3	6-8
4	4-6
6	3-4

- zwei Fenster pro Hektar
 - maximalen Abstand zu Fahrgassen lassen
 - mindestens 25 m Abstand zum Feldrand
 - mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden usw.
- Die Mindestabstände sind wichtig, da Füchse bevorzugt in Fahrgassen und am Feldrand jagen. Feldgehölze dienen Krähen als Ansitzwarten.



Wie bewirtschaften?

- Die Fenster können nach der Aussaat wie der Rest des Schlages mitbewirtschaftet werden.

Anlage 3 Pufferstreifen um Sölle

Der Pächter verpflichtet sich auf dem Pachtgegenstand Pufferstreifen von 20 m um die vorhandenen Sölle anzulegen.



Blau – Flurstücksgrenze
Rot – Lage der Sölle

Anlage 4 Ackerwildkraut-Schutzacker

Das nord-östliche Teilstück (siehe Bild unten) ist ein Ackerwildkraut-Schutzacker.

An den langen Ackerkanten (rote Schraffur) darf in einem Randstreifen von 10 m die Stoppelbearbeitung nach der Ernte nicht vor dem 1. September erfolgen. Die mechanische Beikrautregulierung (Striegeln) darf nur nach Bedarf und vorheriger Absprache mit dem Verpächter erfolgen.

Für den gesamten Schutzacker gilt:

- Mindestens 3x Winterfrucht in 5 Jahren
- kein Maisanbau
- Bodenbearbeitung: Maximal 2 von 5 Jahren ohne wendende Bodenbearbeitung



Blau – Flurstücksgrenze
Rot – Schutzacker mit 10 m - Randstreifen

- l) 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.

§ 6 Anspruch auf Unterlassung

Macht der Pächter von der Pachtsache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter auf Unterlassung des Gebrauchs bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes klagen.

§ 7 Kündigung des Vertrages in besonderen Fällen

- a) Ist der Pächter mit der vollständigen Zahlung des nach diesem Vertrag fälligen Pachtzinses oder eines nicht unwesentlichen Teiles des Pachtzinses mehr als drei Monate in Verzug, so steht dem Verpächter ein außerordentliches Kündigungsrecht dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu. Eine vorhergehende Mahnung ist hierfür nicht erforderlich.
- b) Der Verpächter darf das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach den Vorschriften des § 594 e BGB schriftlich auch kündigen,
- wenn der Pächter gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
 - wenn der Pächter zahlungsunfähig ist, insbesondere, wenn über das Vermögen des Pächters das gerichtliche Vergleichs- oder Konkursverfahren 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.
- c) 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. Dem Pächter ist hierbei bekannt, dass der Verpächter laut seiner Satzung zur Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege verpflichtet ist und deshalb einen besonders sorgsamen und naturschonenden Umgang des Pächters mit dem Pachtgegenstand bei der Ausübung des Nutzungsrechts nach § 1 erwarten muss.

- d) Macht der Verpächter von seinem Recht zur Kündigung nach den vorangegangenen Absätzen Gebrauch, besteht für den Pächter gegenüber dem Verpächter kein Anspruch auf Entschädigung oder Schadensersatz. Ebenso steht dem Pächter kein Anspruch auf Schadensersatz zu, wenn er von einem Kündigungsrecht nach diesem Vertrag Gebrauch macht. Sofern die Voraussetzungen für eine Kündigung nach vorstehender a), b) oder c) eintreten, hat der Verpächter gegen den Pächter Ansprüche auf Ersatz des durch eine erneute Verpachtung entstehenden Schadens.

§ 8 Weitere Bestimmungen

Ist das Pachtgrundstück Teil eines Eigenjagdbezirks des Verpächters, so verzichtet der Pächter auf die Geltendmachung von Wildschäden. Erreichen die Wildschäden einen Umfang, der dem Pächter nach billigem Ermessen nicht zuzumuten ist, so hat er ein außerordentliches Recht zur Kündigung dieses Vertrages mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres.

Der Verpächter bzw. seine Bevollmächtigten sind berechtigt, die Pachtsache jederzeit zu betreten, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Einhaltung dieses Vertrages zu überprüfen.

Der Pächter stimmt der elektronischen Erfassung seiner vertragsbezogenen Daten durch den Verpächter zu. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung.

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.

Alle Ansprüche der Parteien aus dem Vertrag verjähren 1 Jahr nach Vertragsende.

Berlin, den 29. Januar 2013

_____, den ____ 20__

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit...

