

Landpachtvertrag

Mustervertrag für die Gestaltung von Landpachtverträgen
in der Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe

Stand August 2020

Landpachtvertrag

zwischen
der Ev.-Luth. Kirchengemeinde _____

vertreten durch den Kirchenvorstand, dieser vertreten durch

als Verpächterin

und
dem/der _____

Anschrift:

nachfolgend Pächter genannt wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

(1) Die Verpächterin verpachtet das/die im Folgenden aufgeführte(n) Grundstück(e) an den Pächter zur landwirtschaftlichen Nutzung:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Nutzungsart	Größe			Jährlich je ha in €	Pacht insges. in €
						ha	ar	m ²		

Gesamtpacht (einschließlich der Beträge gemäß § 5 des Vertrages): _____ Euro

(2) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (z. B. Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken), die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze sowie die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung dieser Grundstücke dienen.

(3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

§ 2

Pachtzeit/Verlängerung

Die Pachtzeit beträgt _____ Jahre.

Sie beginnt am _____ und endet am _____ .

Das Pachtjahr läuft vom _____ bis _____ .

Das Pachtverhältnis verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Pachtjahr, wenn nicht eine Vertragspartei mindestens sechs Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses schriftlich erklärt, dass sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen will.

§ 3

Pacht, Zahlungsbedingungen, Verzug

(1) Für die in § 1 Abs. 1 genannten Flurstücke ist jährlich ein Pachtzins gemäß § 1 Abs. 1 zu zahlen.

(2) Der Pachtzins ist fällig und zur Hälfte / ganz am _____ und am _____ jeden Jahres im Voraus / erstmalig am _____ ohne Kosten für die Verpächterin auf folgendes Konto

IBAN _____ BIC _____

mit Angabe des Verwendungszweckes _____ zu entrichten.

Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner.

(3) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit den Pachtzins ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

(4) Ist der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses ganz, eines nicht unerheblichen Teils oder zweier aufeinander folgender Pachtzinsraten in Verzug, so steht der Verpächterin das Recht zu, den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

(5) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die die Verpächterin schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

(6) Die in § 1 und § 5 vereinbarten Beträge sind Nettobeträge. Die Parteien gehen davon aus, dass die Verpächterin auf die Zahlungen des Pächters aus diesem Vertrag keine Umsatzsteuer zu entrichten hat. Die Fälligkeit der Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag bedarf daher keiner Rechnungsstellung durch die Verpächterin. Sollte die Verpächterin doch umsatzsteuerpflichtig sein oder werden, hat der Pächter die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zusätzlich zu den Nettobeträgen zu entrichten. Die Verpächterin ist zur Nachberechnung bis zum Zeitpunkt der Entstehung ihrer Umsatzsteuerpflichtigkeit zurück berechtigt. Der Pächter verzichtet gegenüber solchen Nachforderungsansprüchen schon jetzt unwiderruflich auf die Erhebung der Einrede der Verjährung und die Berufung auf den Einwand der Verwirkung, befristet für die Laufzeit dieses Vertrages zzgl. 12 Monaten. Die Verpächterin nimmt diesen Verzicht an.

§ 4

Änderung des Pachtzinses

(1) Beide Vertragsparteien sind berechtigt – unbeschadet der Regelung des § 593 BGB -, frühestens jedoch nach Ablauf von fünf Jahren ab Beginn der Pachtdauer, Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Pachtzinses zu verlangen.

Die Neufestsetzung soll unter Berücksichtigung des dann gültigen ortsüblichen Pachtzinses erfolgen. Können sich die Parteien nicht einigen, wird von diesen ein öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger bestimmt, der den angemessenen, für beide Parteien dann verbindlichen Pachtzins ermittelt. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien zur Hälfte.

Für den Fall des Nichtzustandekommens einer gütlichen Einigung über die Bestellung eines Sachverständigen stimmen die Parteien schon jetzt einem Antrag auf Anordnung der Begutachtung durch einen Sachverständigen beim zuständigen Landwirtschaftsgericht zu.

Der neue Pachtzins ist mit Beginn des Pachtjahres zu zahlen, in dem das Verlangen auf Aufnahme der Verhandlungen über eine Neufestsetzung von einer der Parteien gestellt worden ist. Ein erneutes Verlangen kann nicht vor Ablauf von fünf weiteren Pachtjahren seit Wirksamwerden der letzten Änderung gestellt werden.

(2) Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann aus diesem Grunde eine Änderung des Pachtzinses nicht begehrt werden.

(3) Die Vereinbarungen in § 12 dieses Vertrages bleiben unberührt.

§ 5

Abgaben, Lasten und Beiträge

(1) Außer dem Pachtzins übernimmt der Pächter die jetzt und in der Zukunft auf den gepachteten Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z.B. Grundsteuer, Umlage der Landwirtschaftskammer, Verbandsumlagen) in voller Höhe. Die Verpflichtung wird durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 10% des Pachtzinses abgegolten, ohne dass es eines Einzelnachweises bedarf. Dieser Betrag beträgt _____ Euro.

Sollten sich die öffentlichen Lasten und Abgaben während der Pachtzeit um mehr als 20% im Vergleich zur Höhe bei Abschluss des Pachtvertrages verändern, ist jede Vertragspartei berechtigt, statt der Pauschalvereinbarung eine Abrechnung im Einzelnachweis zu verlangen.

Der Pächter trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie sonstige mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängenden Lasten.

§ 6

Prämien und Lieferrechte

- (1) Der Pächter hat auf den gepachteten Flächen eventuell ruhende, aus ihrer Bewirtschaftung resultierende oder vom Vorpächter unentgeltlich übertragene Zahlungsansprüche (z.B. aus der EU-Agrarpolitik), Produktions- und Lieferberechtigungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf die Verpächterin oder auf Verlangen der Verpächterin auf den Nachfolgapächter entschädigungslos zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen. Ist ein bestimmtes Übertragungsverfahren gesetzlich oder amtlich vorgeschrieben, so verpflichtet sich der Pächter an diesem mitzuwirken.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, alle erforderlichen Anträge, Handlungen etc. zu unternehmen, um die Zahlungsansprüche bzw. Produktions- und Lieferberechtigungen zu aktivieren bzw. zu erhalten.
- (3) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin Erklärungen abgeben, Anträge stellen und / oder Handlungen vornehmen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen oder der aus der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke resultierenden Zahlungsansprüche führen können.
- (4) Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Produktions- und Lieferberechtigungen oder Zahlungsansprüche im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten zu übertragen oder diesem zu belassen.
- (5) Der Pächter verpflichtet sich, gegenüber der Verpächterin alle Auskünfte und Daten, die zur Feststellung und Berechnung von Zahlungsansprüchen, Produktions- und Lieferberechtigungen erforderlich sind, zur Verfügung zu stellen. Der Pächter bevollmächtigt bereits jetzt unwiderruflich die Verpächterin unter Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB für sich bei Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche erforderlichen Auskünfte einzuholen, die notwendigen Erklärungen abzugeben und alle Anträge zu stellen, die zur Übertragung entsprechender Rechte auf die Verpächterin oder Dritte notwendig sind.
- (6) Um die Abwicklung des Pachtverhältnisses zu ermöglichen, gelten die Verpflichtung des Pächters und die Bevollmächtigung gemäß Abs. 5 auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses.
- (7) Ein Wegfall der auf den gepachteten Flächen eventuell ruhenden oder aus ihrer Bewirtschaftung resultierenden Zahlungsansprüchen bzw. Produktions- und Lieferberechtigungen hat keine automatische Änderung des Pachtzinses zur Folge.

§ 7

Besitzübergang, Beschreibung des Pachtgrundstückes, Haftung für Sach- und Rechtsmängel, Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte

- (1) Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.
- (2) Die Verpächterin überlässt die Pachtgrundstücke dem Pächter in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Dem Pächter sind die Lage, die Grenzen und die Beschaffenheit der Pachtgrundstücke bekannt. Die Verpächterin versichert, dass ihr versteckte Mängel an den Pachtgrundstücken nicht bekannt sind. Eine Garantie für die angegebene Größe, Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit der Grundstücke wird nicht abgegeben. Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an den

Pachtgrundstücken werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Pächters auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verpächterin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verpächterin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verpächterin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(3) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte sowie für dinglich nicht gesicherte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen Anlagen. Die mit den oben genannten Rechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter zu übernehmen, die mit den Rechten verbundenen Pflege-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hat der Pächter zu dulden. Verstößt der Pächter gegen diese Verpflichtungen oder beschädigt er die Leitungen / Anlagen, so stellt er die Verpächterin von Schadensersatzansprüchen frei, sofern ihm die Rechte bekannt waren bzw. bekannt sein mussten.

(4) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt oder die Sache unberechtigt nutzt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(5) Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren. Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z.B. Hochwasser oder Seuchen) oder durch Manöverschäden.

§ 8

Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtgrundstücke nicht ändern.

(2) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin und im Rahmen der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (z.B. Umbruch von Grünland in Acker und umgekehrt, Anlage von Dauerkulturen). Humusboden darf nicht entfernt werden.

(3) Der Pächter darf bauliche Anlagen nur nach vorheriger besonderer schriftlicher Vereinbarung und mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung errichten. Ob und in welchem Umfang die Zustimmungen bzw. Vereinbarungen / Genehmigungen gem. Abs. 2 und 3 erteilt werden, steht im freien Ermessen der Verpächterin.

§ 9

Bewirtschaftung und Unterhaltung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich nach guter fachlicher Praxis unter Beachtung der jeweils aktuell geltenden Rechtsvorschriften zu bewirtschaften. Insbesondere hat er hierbei die Leitlinien der ordnungsgemäßen Landwirtschaft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu beachten. Der Anteil von Mais in der Fruchtfolge darf 66% nicht überschreiten. Dem Umweltschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Der Pächter hat insbesondere zu beachten:

- a. Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer und Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Komposte, die von der Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V. (oder einem entsprechenden Zertifizierer / Träger der regelmäßigen Güteüberwachung) mit einem Zertifikat oder Gütesiegel belegt sind.
- b. Alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und / oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.
- c. Gentechnisch veränderte Organismen (GVO) in Form von Saat- und Pflanzgut dürfen auf den Pachtflächen nicht ausgesät und angepflanzt werden. Der Pächter ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung verpflichtet, einem Dritten, der beabsichtigt, gentechnisch veränderte Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut auf seinen Flächen anzubauen, auf dessen Mitteilung innerhalb eines Monats zu antworten, ob die benachbarten kirchlichen Pachtflächen mit nicht gentechnisch veränderten Pflanzen bestellt werden, welcher Art diese Pflanzen angehören und welche Bewirtschaftungsform geplant ist. Der Pächter darf mit einem Dritten keine Vereinbarung nach § 16 b Abs. 1 Satz 2 des Gentechnikgesetzes schließen, die eine Unterschreitung des nach der Anlage zu der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung vorgesehenen Mindestabstandes zu den kirchlichen Pachtflächen zum Inhalt hat.

(2) Der Pächter hat sich über die Bodenschutz-, Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten. Auf Verlangen der Verpächterin hat der Pächter die Verpflichtung, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen und / oder Sortennachweisen über Saat- und Pflanzgut zu belegen. Die entsprechenden Unterlagen sind seitens des Pächters bis 3 Jahre nach Ablauf des Pachtvertrages aufzubewahren und der Verpächterin auf Verlangen vorzulegen. Der Pächter hat in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Er hat sich jeglichen Raubbaus zu enthalten.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtgrundstücke durchzuführen, insbesondere

- a) für die Erhaltung der Grenzen, Grenzsteine und der trigonometrischen Festpunkte sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen, die Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 instand zu halten und - soweit erforderlich - zu ersetzen;
- b) die vorhandenen und etwa während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs-, Bewässerungs- und Schutzgräben einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Dränagen zu unterhalten und zu reinigen, ferner Gräben, die sich während der Pachtzeit als notwendig erweisen, nach schriftlicher Zustimmung der Verpächterin anzulegen;
- c) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen, sodass dieselbe Anzahl, die bei Pachtbeginn vom Pächter übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an die Verpächterin zurückgegeben wird;
- d) etwaige Gebäude zu unterhalten.

(4) Der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand der Grundstücke und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen (§§ 9 Abs. 3, 1 Abs. 2), insbesondere für die Verkehrssicherheit sowie für die Erfüllung der Streu- und Reinigungspflicht. Er hat die Verpächterin von allen

Schadensersatzansprüchen freizustellen, die gegen die Verpächterin aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtung hergeleitet werden können.

(5) Auf gedrähten Grundstücken dürfen Gärfuttersilos und -mieten nicht angelegt werden.

(6) Behördliche Auflagen hat er, soweit sie durch seinen Betrieb bedingt sind, auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Verpächterin gerichtet sein sollten.

(7) Der Pächter soll die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage einhalten.

§ 10

Pauschaler Schadensersatz

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen § 8 und 9 hat der Pächter für jeden Verstoß einen pauschalen Schadensersatz in Höhe des 10-fachen Betrages, der für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pacht (§ 1) an die Verpächterin zu zahlen, es sei denn er weist nach, dass ein Schaden oder eine Wertminderung nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist. Das Recht zur (fristlosen) Kündigung bleibt davon unberührt. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten.

§ 11

Verbesserung der Pachtgrundstücke

(1) Der Pächter darf bei den Pachtgrundstücken Verbesserungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin vornehmen. Auflagen der Verpächterin und der zuständigen öffentlichen Stellen sind vom Pächter zu berücksichtigen. Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verpächterin.

(2) Der Pächter hat gegen die Verpächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Erstattung der Verwendungen gemäß Abs. 1 nur, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtgrundstücke über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert) und wenn die Erstattung der Aufwendungen vor Durchführung der Maßnahme schriftlich vereinbart worden ist.

(3) Hat der Pächter die Pachtsache mit einer Einrichtung versehen, so kann er diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses wegnehmen. In diesem Falle hat er die Pachtgrundstücke auf seine Kosten in den vorherigen Zustand zu versetzen. Die Verpächterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden.

§ 12

Einwirkung und Verbesserung durch die Verpächterin

(1) Der Pächter hat Einwirkungen der Verpächterin auf die Pachtgrundstücke zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind. Die Verpächterin hat den Pächter soweit möglich vor Durchführung der Maßnahmen auf diese hinzuweisen.

(2) Der Pächter hat sonstige Maßnahmen der Verpächterin zur Verbesserung der Pachtgrundstücke zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Verpächterin nicht zu rechtfertigen ist. Vor Durchführung der Maßnahmen hat die Verpächterin den Pächter schriftlich zu unterrichten. Die Verpächterin hat die dem Pächter durch die Maßnahmen entgehenden Ernteauffälle in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Abs. 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann die Verpächterin verlangen, dass der Pächter in eine angemessene Erhöhung der Pacht einwilligt, es sei denn, dass der Pächter vor Durchführung der Maßnahmen der Verpächterin erklärt hat, dass ihm eine Erhöhung der Pacht nach den Verhältnissen seines Betriebes nicht zugemutet werden könne. Der Pächter hat seine Erklärung zu begründen und mit Nachweisen zu versehen.

§ 13

Obstbäume

(1) Pflanzt der Pächter Obstbäume auf den Pachtgrundstücken, so gehen diese mit dem Einpflanzen in das Eigentum der Verpächterin ohne Gegenleistung über. Die Verpächterin kann jedoch ihre Entfernung auf Kosten des Pächters verlangen, wenn sie der Anpflanzung nicht schriftlich zugestimmt hat.

(2) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Ist ein Obstbaum abgängig oder wird er durch Naturereignisse vernichtet, so hat der Pächter der Verpächterin dies mitzuteilen und den Baum zu beseitigen.

(3) Dem Pächter obliegt die Unterhaltung der Obstbäume und Obststräucher unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Die §§ 9 und 10 gelten entsprechend.

§ 14

Wildschaden

Der Pächter hat gegen die Verpächterin keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

§ 15

Unterverpachtung

(1) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen zu überlassen, insbesondere die Grundstücke unter zu verpachten, oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. Die Zustimmung steht im freien Ermessen der Verpächterin. Der Pächter ist nicht berechtigt, den Pachtvertrag zu kündigen, falls die Verpächterin die Unterverpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht genehmigt.

(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 die Verpächterin der Überlassung zugestimmt hat.

§ 16

Betreten der Pachtgrundstücke durch die Verpächterin

Der Verpächterin und ihren Bevollmächtigten ist das Betreten und Besichtigen der Pachtgrundstücke - auch in Begleitung Dritter - jederzeit gestattet.

§ 17

Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, Tod eines Pächters

(1) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Übernehmer, wenn ihm das Pachtgrundstück mit übergeben wird, anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Die Verpächterin ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

(2) Stirbt der Pächter, so gilt die gesetzliche Regelung.

§ 18

Besondere Verpflichtungen für juristische Personen/bei mehreren Pächtern

(1) Der Pächter hat die Verpächterin unverzüglich schriftlich über eine Umwandlung des Unternehmens oder den Wechsel der Rechtsform sowie über Änderungen der vertretungsberechtigten Organe einer Gesellschaft (Geschäftsführung, Vorstand) und Änderungen in der Verteilung der Geschäftsanteile zu informieren.

Ist der Pächter eine Personengesellschaft oder eine juristische Person, kann die Verpächterin diesen Vertrag ganz oder teilweise zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn sich die Zusammensetzung der Gesellschaft / Anteilsinhaber in der Weise ändert, dass mindestens 50% der Anteile nicht mehr von denjenigen Gesellschaftern/Anteilsinhabern gehalten werden, die bei Vertragsbeginn vorhanden waren. Die Verpächterin ist berechtigt, die Kündigung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis des Kündigungsgrundes schriftlich auszusprechen.

(2) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen aus Abs. 1 nicht nach, so wird eine Vertragsstrafe bis zur Höhe eines Jahrespachtzinses zur Zahlung sofort fällig.

(3) Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

§ 19

Außerordentliche Kündigung

(1) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich und in diesem Vertrag festgelegten Gründen fristlos außerordentlich und ohne, dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, kündigen,

- a) wenn der Pächter die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (§ 23) nicht ordnungsgemäß und nach den Vorgaben gemäß § 9 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,
- b) wenn der Pächter gegen seine Verpflichtungen aus § 8 verstößt,
- c) wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder einem nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses in Verzug ist, sofern der Rückstand auch nach schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Mahnschreibens beglichen worden ist,
- d) wenn mehrfach unpünktliche Pachtzinszahlung trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung durch die Verpächterin erfolgten, wobei eine zur außerordentlichen Kündigung berechtigende, nachhaltige, unpünktliche Pachtzinszahlung bereits dann vorliegt, wenn der

Pächter innerhalb von zwei Pachtjahren drei Zahlungstermine um mehr als sieben Bankarbeitstage überschreitet,

- e) wenn eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens des Pächters, so dass Ansprüche der Verpächterin konkret gefährdet sind, z.B. im Falle einer nachhaltigen Pfändung oder sonstiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Pächter eintritt oder besteht,
- f) wenn der Pächter gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und die Verpächterin hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,
- g) wenn von den Pachtgrundstücken Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich der Pächter in Verzug befindet,
- h) wenn der Pächter gegen seine Verpflichtungen aus § 15 oder § 18 verstößt,
- i) wenn der Pächter gegen seine Verpflichtungen aus § 6 verstößt,
- j) wenn der Pächter aus dem Gebiet der Gemeinde / Kirchengemeinde

_____ wegzieht.

(2) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (z.B. Kirchenaustritt oder kirchenfeindliches Verhalten des Pächters).

(3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie auch zum Ende des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.

(4) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter eigene Grundstücke verpachtet oder sein Betriebsgrundstück veräußert oder einem Dritten übergibt.

(5) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

(6) Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch die Verpächterin haftet der Pächter für den Ausfall an Pacht und sonstigen Leistungen.

(7) Die gesetzlichen Bestimmungen, welche zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen, bleiben unberührt. Von der Kündigung unberührt bleiben ferner Schadensersatzansprüche der Verpächterin.

§ 20

Sonderkündigungsrecht der Verpächterin bei Insolvenz des Pächters

Sollte der Pächter seine Zahlungen einstellen, über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet werden oder der Pächter oder ein Gläubiger des Pächters einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellen, ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis abweichend von § 112 InsO fristlos zu kündigen.

Eine spätere Rücknahme des Insolvenzantrages ist für das außerordentliche Kündigungsrecht der Verpächterin unbeachtlich. Die Verpächterin hat die fristlose Kündigung binnen zwei Wochen nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund schriftlich auszusprechen. Der Pächter ist verpflichtet, die Verpächterin unverzüglich schriftlich von den zur Kündigung berechtigenden Umständen zu informieren.

§ 21

Sonderkündigungsrecht der Verpächterin bei nachträglicher Änderung der Nutzungsart

(1) Werden die Pachtgrundstücke nach Abschluss dieses Vertrages für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar oder für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen und will die Verpächterin diese geänderten Nutzungsmöglichkeiten ausüben, ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

(2) Die Pachtgrundstücke sind dann für eine andere Nutzung vorgesehen, wenn für sie nach dem Flächennutzungsplan eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt sind oder sie nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. Ferner, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung aufzustellen und der künftige Bauleitplan, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die künftige sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt.

(3) Dieses Sonderkündigungsrecht besteht auch, wenn die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise für die Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraftanlagen nutzbar werden. Das Sonderkündigungsrecht bezieht sich auf die Gesamtfläche des Pachtvertrages, auch wenn die Anlagen erneuerbarer Energien nur Teilflächen in Anspruch nehmen.

(4) Der Pächter hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Schaden, der ihm durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entsteht.

§ 22

Verjährung bei Pachtende

(1) Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 21 Abs. 4 sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 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.

§ 23

Schiedsgutachter

(1) In den Fällen des § 4 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und Abs. 2, § 11 Abs. 2 und Abs. 3, § 12, § 19 Abs. 1, § 21 Abs.4, § 24 und ggf. weiteren von den Vertragsparteien schriftlich vereinbarten Fällen, entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten ein von beiden Vertragsparteien bestellter von der örtlich zuständigen Landwirtschaftskammer anerkannter landwirtschaftlicher Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 Abs. 1 BGB nach billigem Ermessen.

(2) Der Sachverständige soll auch nach billigem Ermessen darüber entscheiden, welche Vertragspartei die Kosten des Gutachtens trägt oder in welchem Verhältnis die Kosten auf die Vertragsparteien verteilt werden.

§ 24

Rückgabe der Pachtgrundstücke

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

§ 25

Ausfertigung und Kosten des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten die Verpächterin, der Pächter und das Landeskirchenamt und - soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine Ausnahme von der Pflicht zur Anzeige dieses Vertrages festgelegt worden ist - die Untere Landwirtschaftsbehörde.

(2) Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten trägt der Pächter.

§ 26

Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 27

Nebenabreden, Schriftform, Salvatorische Klausel

(1) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieser Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.

(2) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 S. 1, 126, 578, 581 Abs. 2 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu. Sie verpflichten sich hiermit weiterhin, das Pachtverhältnis nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen, wenn sie nicht zuvor vergeblich versucht haben, die Schriftformmängel zu heilen und die jeweils andere Vertragspartei hierzu vergeblich schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist von wenigstens vier Wochen aufgefordert haben. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Ursprungspachtvertrages, sondern auch für alle zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrages davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichteten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrages.

§ 28

Kirchenaufsichtliche Genehmigung

(1) Dieser Pachtvertrag und jede Änderung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch das Landeskirchenamt.

(2) Der Pächter bleibt bis zur Entscheidung der kirchlichen Aufsichtsbehörde 4 Monate an sein Angebot gebunden.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

Die Verpächterin

Der Pächter

(Siegel der
Kirchengemeinde) _____

Genehmigungsvermerk

Der Kirchenvorstandsbeschluss vom _____ und dieser Vertrag werden hiermit gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 6 der Kirchengemeindeordnung der Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe, kirchenaufsichtlich genehmigt.

Bückeberg, den _____

(Siegel) _____