**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de/)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Muster**

**Landpachtvertrag[[1]](#footnote-1)**

**Landpachtvertrag**

Für die Pacht von Grundstücken zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung

zwischen dem Bodeneigentümer

...............................................

...............................................

...............................................

Verpächter

und

...............................................

...............................................

...............................................

Pächter

**wird nachfolgender Pachtvertrag geschlossen:**

**1. Pachtgegenstand:**

Die Pacht bezieht sich auf folgende Grundstücke:

............................................................................................................................

Gemarkung// Flur// Flurstück// Größe (ha/qm)//Nutzungsart

**2. Pachtdauer**

(1) Die Pacht läuft ............. Jahre.

*alternativ*

(1) Der Pachtvertrag wird für die Zeit vom ................................. bis zum ................................. geschlossen.

(2) Das Pachtjahr läuft vom *(z.B.)*01.01. eines Jahres bis zum 15.10. des folgenden Jahres.

*bei Bedarf: Vertragsverlängerung/ Optionsrecht*

(3) Der Pachtvertrag verlängert sich um jeweils 1 Jahr, sofern nicht ein Vertragsteil spätestens 6 Monate vor Pachtende einer solchen Verlängerung widerspricht.

*alternativ*

(3) Sofern der Pächter bis drei Monate vor Ablauf der Pacht dem Verpächter mitteilt, dass er das Pachtverhältnis verlängern möchte (Option), verlängert sich der Vertrag um ein weiteres Jahr.

**3. Pachtzins**

(1) Die Pacht beträgt jährlich ...............................................

in Worten ...............................................

Der Betrag ist in bar oder unbar zu zahlen. Der Pachtzins ist vierteljährlich zum jeweils 15.03., 15.06., 15.09. und 15.12. des Jahres fällig und auf ein vom Verpächter separat genanntes Konto zu zahlen.

*alternativ*

(1) Dieser Betrag ist jeweils bis zum *(z.B.)*15.01. eines Jahres auf das nachstehende Konto des Verpächters zu zahlen:

**IBAN:**

**BIC:**

**Bank:**

(2) Jede Vertragspartei kann nach Ablauf von jeweils *(z.B.)* 2 Jahren eine Überprüfung und Anpassung des Pachtpreises auf die angemessene Höhe verlangen.

*alternativ*

(2) Der Pächter hat das Recht die Miete zu erhöhen. Dieses ist dem Pächter 3 Monate vor Beginn des neuen Pachtjahres nach 2. anzuzeigen. Der Pächter hat in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht.

(3) Der Pächter trägt darüber hinaus die öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. Berufsgenossenschaft, Grundsteuer und Beiträge zum Gewässerunterhaltungsverband.

**4. Vertragsbeendigung**

(1)Der Pachtvertrag wird auf bestimmte Zeit gemäß 2. geschlossen. Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund besteht fort.

(2) Wenn eine Partei Pflichten aus dem Vertragsverhältnis schwerwiegend oder wiederholt verletzt, so kann die andere Partei den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

(3) Dem Pächter steht es zu, den Vertrag aus wichtigem Grund zu beenden, wenn der vertragsgemäße Betrieb des Pachtobjekts von einer Behörde untersagt wird.

(4) Mit Vertragsbeendigung ist das Pachtobjekt im vertragsgemäßen Zustand herauszugeben. Der Pächter haftet für die Verschlechterung des Pachtgegenstandes, sofern diese schuldhaft herbeigeführt wurde.

(5) Stirbt der Pächter oder verliert er die Liquidität, so sind seine Erben oder Nachfolger und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen.

**5. Rechte und Pflichten**

(1) Der Pächter hat die landwirtschaftlichen Grundstücke ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Er hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Anlagen, besonders der Wege, Gräben und Dränagen auf seine Kosten durchzuführen.

(2) Der Pächter hat darüber hinaus den Pachtgegenstand mit Sorgfalt zu behandeln und in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

(3) Der Pächter hat auch alle notwendigen Versicherungen abzuschließen und während der Dauer der Pacht zu halten. Dies betrifft beispielsweise die Gebäude- oder Haftpflichtversicherung.

(4) Änderungen der Nutzungsart, die über die Pachtdauer hinauswirken, sind vom Verpächter schriftlich zu genehmigen. Gleiches gilt für alle baulichen Veränderungen. Sind diese baulichen Änderungen für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlich und notwendig, darf die Zustimmung vom Verpächter allerdings nicht verwehrt werden. Für Schäden an dem Pachtgegenstand durch diese baulichen Veränderungen haftet der Pächter verschuldensunabhängig.

(5) Der Verpächter hat das Recht den Pachtgegenstand zu betreten. Hier kann der Verpächter auch Dritte hinzuziehen, sofern diese zur Prüfung des Zustandes benötigt werden. Die Betretung ist rechtzeitig vorher anzukündigen.

(6) Bei Verkauf des Pachtgegenstandes, ebenso bei Beendigung des Pachtvertrages, hat der Pächter die Betretung durch Interessenten zu dulden.

(7) Eine Unterverpachtung darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters erfolgen.

**6. Haftungsausschluss**

Das Pachtobjekt wird verpachtet wie es steht und liegt. Der Verpächter übernimmt keine Gewährleistung, insbesondere zu Größe, Beschaffenheit, Güte und Eignung des Pachtgegenstandes. Der Pächter hat den Pachtgegenstand besichtigt und gesehen.

Der Verpächter übernimmt auch keine Gewährleistung für den Zustand des Pachtobjektes oder dessen Eignung zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Der Pachtgegenstand wird gepachtet wie gesehen.

**7. Erfüllungsort/ Gerichtsstand**

Erfüllungsort ist ...............

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist .......................

**8. Verjährung bei Pachtende**

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen verjähren in sechs Monaten.

Die Verjährung des Ersatzanspruchs des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Pachtgrundstücke zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

**9. Sondervereinbarungen**

............................................................................................................................

............................................................................................................................

............................................................................................................................

**10. Sonstiges**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform und der gegenseitigen Willensübereinstimmung.

**11. Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen.

............................................... , den ...............................................

...............................................

Verpächter

...............................................

Pächter

1. Pachtverträge dienen der Nutzungsüberlassung auf Zeit unter Gewährung der Fruchtziehung. Das bedeutet, dass dem Pächter auch zusteht, den Ertrag (Fische, Früchte, Ernte, usw.) zu Geld zu machen, mithin zu verkaufen und damit z.B. eine landwirtschaftliche Fläche auf eigene Rechnung zu bewirtschaften. Hier finden die §§ 581ff. BGB Anwendung. Die Landpacht explizit ist in den §§ 585ff. BGB geregelt. Demnach hat der Verpächter die Pflicht, dem Pächter den Pachtgegenstand zur Nutzung zu überlassen. Der Pächter muss wiederum dafür Sorge tragen, dass der Pachtgegenstand erhalten bleibt. Vieles regelt das Gesetz. Sinnvolle Abweichungen müssen schriftlich fixiert werden. Einige wichtige Punkte werden hier erfasst. Vieles bedarf der Anpassung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Art und Weise der Nutzung und der Ausstattung/ Inventar des Pachtgegenstandes. [↑](#footnote-ref-1)