Anlage 1
der Richtlinie
zur Verpachtung von kirchengemeindlichem Grundbesitz in der Evangelisch-reformierten Kirche

vom 2. Juni 2015

Pachtvertrag Nr.:

L A N D P A C H T V E R T R A G

Zwischen

der Evangelisch-reformierten Kirchengemeinde _____

_____, _____

- vertreten durch den Kirchenrat -

nachfolgend Verpächterin genannt

und

Herrn/Frau _____

_____, _____

nachfolgend Pächter genannt

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1
Begründung des Pachtverhältnisses

Die Verpächterin verpachtet das/die auf der Seite 2 beschriebene(n) Flurstück(e) unter Zugrundelegung dieser Angaben an den/die Pächter zur eigenen landwirtschaftlichen Nutzung. Die beigefügten Verpachtungsbedingungen (Anlage 1) sind Bestandteil dieses Landpachtvertrages.

Pachtvertrag Nr.

Name: Vorname: Mail:

PLZ: Ort: Straße: Telefon:

Pachtzeit: _____ Pachtbeginn: _____ Pachtende: _____

Die Fälligkeit des Pachtzinses ist jeweils zum 1.11. /Beginn des Pachtjahres.

Die Zahlungsweise des Pachtzins ist per Überweisung bzw. SEPA-Lastschriftmandat.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst.	Katasterfläche ha	Nutzung Kataster	Pachtfläche	Pacht ha	Pacht	Lastenbtg.	Hebegeb.	Jährliche Pacht	Bemerkungen Dotation
1												
											Summe	

Pachtvertrag Nr.:

§ 2

Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien bzw. es wird seitens der Kirchengemeinde auf folgendes hingewiesen:

1. Die Fälligkeit des Pachtzinses ist jeweils der 01.11. /Beginn des Pachtjahres.
2. Der Pächter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Pachtzins ohne Kosten für die Verpächterin per Überweisung/SEPA-Lastschriftmandat zu entrichten ist (siehe dazu Anlage zum Landpachtvertrag § 4 Pachtzins).
3. Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als 3 Monate nach Fälligkeit in Verzug ist (siehe dazu § 20 Anlage 1). In diesem Fall wird der Pächter bei zukünftigen Verpachtungen nicht mehr berücksichtigt.
4. Bei der Pachtfläche wird im Regelfall von der gesamten Fläche ausgegangen (Holzungen, Gräben, Wälle etc. zählen zur Pachtfläche).

_____ , den _____

(Ort) (Datum)

Der/Die Pächter:

_____

Die Verpächterin:

_____

Vorsitzender des Kirchenrates

(LS)

_____

Kirchenältester

_____

Kirchenältester

Genehmigungsvermerk:

Dieser Pachtvertrag wird genehmigt:

_____ , den _____

(Ort) (Datum)

_____

Unterschrift

Anlage 1
zum Landpachtvertrag

Verpachtungsbedingungen

§ 1
Pachtgrundstücke

(1) Die Pachtgrundstücke sind im Landpachtvertrag Seite 2 aufgeführt.

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

(3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen (z.B. Bruchsteine, Kalk, Ton, Gips, Lehm, Sand, Mergel, Kies).

§ 2
Pachtzeit

(1) Die Pachtzeit und das Pachtjahr sind auf Seite 2 des Landpachtvertrages beschrieben.

(2) 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) Das Pachtverhältnis kann durch schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien vorzeitig beendet werden.

§ 3
Übergabe und Beschreibung der Pachtgrundstücke

(1) Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

(2) Die Vertragsparteien verzichten auf eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 4
Pachtzins

(1) Der Pachtzins ergibt sich aus der Seite 2 des Landpachtvertrages.

(2) Der Pachtzins ist ohne Kosten für die Verpächterin zu entrichten. Der Zeitpunkt der Pachtzahlung ist auf Seite 3 des Pachtvertrages geregelt.

(3) Weiterhin ist auf Seite 3 des Landpachtvertrages geregelt, wie Hebung des Pachtzinses erfolgt (SEPA, Überweisung).

(4) Bei Zahlungsverzug trägt der Pächter die Mahnkosten und leistet Schadenersatz in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank auf den rückständigen Pachtzins. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens durch die Verpächterin bleibt unberührt.

(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) Ändert sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 50 %, so dass der vereinbarte Pachtzins für die Verpächterin oder den Pächter nicht mehr angemessen ist, kann jede Vertragspartei verlangen, dass der dann angemessene Pachtzins neu festgesetzt wird (Schiedsgutachter).

(7) Abzüge irgendwelcher Art dürfen am Pachtgelde nicht geltend gemacht werden, auch wird die Aufrechnung von Gegenforderungen ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, diese sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

(8) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 593 BGB.

§ 5
Lasten und Abgaben

(1) Die Verpächterin trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben, die auf dem Pachtgrundstück ruhen oder künftig auferlegt werden. Ebenfalls trägt die Verpächterin die Kosten für Flurbereinigungsverfahren, Grabenreinigungen (Unterhaltungsverbände, Wasser- und Bodenverbände) und Meliorationen. Für diese Lasten, Abgaben und anderen Kosten zahlt der Pächter einen Lastenbeitrag. Dieser ist auf der Seite 2 des Landpachtvertrages angegeben.

(2) Der Pächter trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie die sonstigen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängenden Lasten und leistet etwaige Hand- und Spanndienste.

(3) Erhöht oder ermäßigt sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag der bei Pachtbeginn auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben, Lasten oder Kosten (§ 5 Abs. 1) um mehr als 10%, können die Vertragsparteien eine angemessene Änderung verlangen, die mit Beginn des auf den Antrag auf Änderung folgenden Pachtjahres wirksam wird.

§ 6
Verwendung des Pächters

Für Verwendungen an dem Pachtgegenstand hat der Pächter keinen Anspruch, auch steht ihm bei Beendigung oder Auflösung des Pachtverhältnisses ein Anspruch für Verbesserungen oder Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nicht zu; es sei denn, dass zwischen den Vertragsparteien vor den jeweiligen Verwendungen anders lautende schriftliche Vereinbarungen getroffen wurden.

§ 7
Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen

(1) Die Verpächterin überlässt die Pachtgrundstücke dem Pächter in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Die Grenzen der Grundstücke werden als bekannt vorausgesetzt. Eine Gewähr für die angegebene Größe, für eine bestimmte Güte und Beschaffenheit und für die Ertragsfähigkeit der Pachtgrundstücke wird vom Verpächter nicht übernommen.

(2) Die Verpächterin versichert, dass ihr versteckte Mängel an dem Pachtgrundstück nicht bekannt sind. Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an dem Pachtgrundstück 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) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dies der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(4) 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.

(5) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter zu übernehmen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Die Verpächterin unterrichtet den Pächter über Leitungsrechte. Beschädigt der Pächter die Leitungen, so stellt er die Verpächterin von Schadenersatzansprüchen frei.

(6) § 7 Abs. 5 gilt auch für künftig einzutragende Grunddienstbarkeiten, Leitungs- oder Wegerechte oder sonstigen Dritten einzuräumende Grundstücksbelastungen durch die Verpächterin.

§ 8
Pfandrecht

(1) Die Verpächterin hat für ihre Forderungen aus ihrem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Pächters sowie an den Früchten der Pachtsache gemäß § 592 BGB.

(2) Der Pächter ist verpflichtet, Pfändungen, Verpfändungen und Übereignungen von beweglichen Gegenständen oder Früchten der Verpächterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 9
Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung von Pachtgrundstücken

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung bzw. Nutzungsart der Pachtgrundstücke nicht ändern. Bei Zuwiderhandlungen hat der Pächter für mögliche Schadensersatzansprüche einzustehen.

(2) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (z.B. Umbruch von Grünland in Acker, Umbruch von Grünland mit dem Ziel der Neueinsaat, Anpflanzung von Bäumen). Humusboden darf nicht entfernt werden.

(3) Der Pächter darf Gebäude und Baulichkeiten nur aufgrund vorheriger besonderer schriftlicher Vereinbarung und mit vorheriger kirchenaufsichtlicher Genehmigung errichten.

§ 10
Bewirtschaftung und Unterhaltung der Pachtgrundstücke

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich zu bewirtschaften. Dabei hat er dem Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er hat sich über die Boden-, Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten. Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden.

(2) Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer, Kompost und sonstige Rückstände jeder Art aus Abwasser-, Entsorgungs- und 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 ehemaligen Güteüberwachung) mit einem Zertifikat oder Gütesiegel belegt sind. Das Verbot gilt unabhängig davon, ob nach den derzeitigen Grenzwerten eine Aufbringung nach der Klärschlammverordnung oder vergleichbaren Regelungen zulässig ist. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Der Pächter haftet für alle aus einer Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmungen resultierenden Schäden, auch über die Geltungsdauer dieses Pachtvertrages hinaus.

(3) Gentechnisch verändertes Pflanzgut darf auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden. Satz 3 des vorstehenden Absatzes 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Der Pächter hat sich jeden Raubbaues zu enthalten. Er hat die Pflicht, eine unberechtigte Nutzung der Pachtgrundstücke durch Dritte zu verhindern. Erhält er Kenntnis von einer unberechtigten Nutzung, hat er die Verpächterin unverzüglich zu informieren.

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

a) für die Erhaltung der Grenzen und Grenzsteine sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen,die Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Absatz 1 instand zu halten und, soweit erforderlich, zu ersetzen;

b) die vorhandenen und etwa während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs-, Bewässerungs-, Entwässerungs- und Schutzgräben, einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Dränagen zu unterhalten und zu reinigen, ferner Gräben und Grüppen, die sich während der Pachtzeit als notwendig erweisen, anzulegen;

c) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen, so dass 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.

(6) Auf gedränten Grundstücken dürfen Gärfuttersilos und -mieten nicht angelegt werden.

(7) Der Pächter hat die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage einzuhalten.

(8) Der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand der Grundstücke und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen (§ 10 Abs. 5, § 1 Abs. 1 und 2) insbesondere für die Verkehrssicherheit sowie 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.

(9) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters an staatlich geförderten Naturschutzprogrammen und -maßnahmen, die mit Auflagen der

Bewirtschaftung betreffend verbunden sind, teilnehmen darf. Er hat eine solche Teilnahme aber vor Beginn dem Verpächter anzuzeigen. Der Verpächter kann die Teilnahme untersagen, wenn die Flächen nicht entsprechend einer in der Grünlandwirtschaft üblichen Art und Weise bewirtschaftet werden. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass jederzeit eine vernünftige Be- und Entwässerung stattfindet und der Bewuchs mit grünlanduntypischen Pflanzen wie z. B. Disteln und Binsen unterbleibt. Der Pächter hat in einem solchen Fall die Teilnahme zum nächstmöglichen Zeitpunkt einzustellen.

§ 11
Pauschaler Schadenersatz

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen § 10 Abs. 2 Satz 1 (Verbot der Fäkal- und Klärschlammaufbringung) muss durch einen von der Verpächterin bestellten, von der örtlich zuständigen Landwirtschaftskammer anerkannten landwirtschaftlichen Sachverständigen der entstandene Schaden festgestellt werden. Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten des Pächters. Die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche bleibt vorbehalten.

§ 12
Prämienrechte, Produktions- und Lieferberechtigungen

(1) 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 (z.B. Zuckerrübenlieferrechte, Agrarprogramme u.ä.) führen können.

(2) Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Produktions- und Lieferberechtigungen im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten zu übertragen oder diesem zur Nutzung zu überlassen (z.B. durch Pacht- bzw. Leasing-Verträge).

(3) Durch die Reform der gemeinsamen Agrarpolitik der EU wird in der Bundesrepublik Deutschland entsprechend dem Artikel 24 der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17.12.2013 in Verbindung mit § 11 des Direktzahlungen-Durchführungsgesetzes das seit dem 01.01.2005 gültige Betriebsprämienmodell ersetzt. Im Jahr 2015 wird auf Grundlage der Antragsstellung zum 15.05.2015 eine Neuzuteilung von Zahlungsansprüchen im Rahmen der Basisprämienregelung erfolgen.

Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche Zahlungsansprüche, die ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Pachtfläche zugeteilt werden können, zu beantragen.

Dem Pächter ist bekannt, dass nach Art. 24 Abs. 1 Unterabsatz 3 Buchstabe b) der VO (EU) 1307/2013 grundsätzlich nur einem aktiven Betriebsinhaber gem. Artikel 9 der vorgenannten VO Zahlungsansprüche zugewiesen werden, der im Jahr 2013 den Anspruch auf Auszahlung von Betriebsprämien hatte und insoweit mindestens einen Zahlungsanspruch inne hatte. Er versichert, dass er im Jahr 2013 mindestens einen Zahlungsanspruch

in seinem Bestand hatte oder das Recht zum Erhalt von Zahlungsansprüchen übertragen bekommen hat bzw. bekommt (Art. 24 Abs. 8 der EU-VO 1307/2013).

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses überträgt der Pächter sämtliche "Basiszahlungsansprüche", die ihm wegen der Bewirtschaftung der Pachtflächen zugeteilt wurden, soweit rechtlich möglich und zulässig, unentgeltlich auf den Verpächter oder nach dessen Weisung auf den nachfolgenden Bewirtschafter.

Diese Verpflichtung gilt auch für sämtliche Zahlungsansprüche, Prämien oder ähnliche Rechte, die dem Pächter in folgenden Förderperioden zugeteilt werden. Dem Pächter ist bekannt, dass Zahlungsansprüche nicht auf den Verpächter übertragen werden können, soweit dieser nicht selbst Betriebsinhaber ist. Insoweit verzichtet er auf Einwendungen aus §§ 334 und 404 BGB.

Sofern dem Pächter aufgrund des Unterabsatzes 3 keine "Basiszahlungsansprüche" zugewiesen wurden, besteht eine Entschädigungspflicht in Höhe des Verkehrswertes dieser Ansprüche bei Pachtende.

(4) Abs. 1 gilt nicht für solche Rechte, die der Pächter selbst auf die Pachtflächen gelegt hat, bzw. die er selbst erworben hat. Über solche Rechte kann er ohne Mitwirkung des Verpächters frei verfügen.

(5) Der Pächter verpflichtet sich, gegenüber der Verpächterin alle Auskünfte und Daten, die zur Feststellung und Berechnung von Prämienrechten oder Zahlungsansprüchen, Produktions- und Lieferberechtigungen erforderlich sind, zur Verfügung zu stellen. Hat die Verpächterin ein berechtigtes Interesse an den Daten, insbesondere zur Verfolgung von Ansprüchen aus einem Pachtvertrag, ist sie berechtigt, diese direkt bei den zuständigen Institutionen einzuholen. Der Pächter ermächtigt die Verpächterin schon jetzt, in diesem Fall die Daten direkt bei den zuständigen Institutionen einzuholen.

(6) Im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen der Absätze 1, 2 und 3 haftet der Pächter für alle der Verpächterin entstehenden Schäden.

§ 13
Verbesserungen der Pachtgrundstücke durch den Pächter

(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.

(2) Der Pächter hat gegen die Verpächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Erstattung der Verwendungen gemäß Absatz 1 nur, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtgrundstücke über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert).

§ 14
Einwirkungen und Verbesserungen 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.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann die Verpächterin verlangen, dass der Pächter in eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt, es sei denn, dass der Pächter vor Durchführung der Maßnahmen der Verpächterin erklärt hat, dass ihm eine Erhöhung des Pachtzinses nach den Verhältnissen seines Betriebes nicht zugemutet werden könne.

§ 15
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. Wegen der Pflanzenbehandlungsmittel gilt § 10 Absatz 1.

§ 16
Wildschaden

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

§ 17
Unterverpachtung, Flächentausch

(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.

(2) Von der Regelung des Abs. 1 ist der Flächentausch ausgenommen, wobei der Pächter der Verpächterin in geeigneter Weise nachweisen muss, dass dieser auch tatsächlich stattgefunden hat. Beim Flächentausch entstehende Schäden hat der Pächter zu tragen.

(3) 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.

§ 18
Betreten der Pachtgrundstücke durch die Verpächterin

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

§ 19
Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, Tod des 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 ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

Stirbt der Pächter, so treten seine Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen.

(2) Die Erben können der Kündigung der Verpächterin nur widersprechen und die Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch sie gewährleistet erscheint.

§ 20
Vorzeitige Kündigung

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

a) der Pächter die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (§ 23) nicht ordnungsmäßig gemäß § 10 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,

b) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als 3 Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,

c) der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin eine Unterverpachtung vornimmt, die Nutzung der Pachtgrundstücke oder eines Teiles der Pachtgrundstücke einem anderen oder einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss überlässt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gem. § 593 a BGB,

d) der Pächter bezüglich Produktions- und Lieferberechtigungen gegen § 12 verstößt,

e) über das Vermögen des Pächters das Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder sein eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird.

f) der Pächter aus dem Gebiet der Gemeinde/Kirchengemeinde (Verpächterin) 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.

(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 seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgibt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gemäß § 593 a BGB.

(5) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn und soweit die Pachtgrundstücke oder Teile derselben zur Bebauung, für Zwecke des Gemeinbedarfs (hierzu zählen auch Freiwillige Landtauschverfahren, BZ- und Flurbereinigungsverfahren) benötigt oder veräußert werden sollen. Der Pächter hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Schaden, der ihm durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entsteht.

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

§ 21
Letztes Pachtjahr

(1) Nach erfolgter Aberntung der Grundstücke im letzten Pachtjahr hat der Pächter zu dulden, dass der Verpächter oder der neue Pächter die Grundstücke zur nächsten Aussaat herrichtet, noch bevor das Pachtverhältnis zeitlich abgelaufen ist, ohne dass ihm für diesen Fall eine Entschädigung zusteht.

(2) Bei Vertragsablauf im Frühjahr darf Grünland im letzten Pachtjahr nach dem 1. November nicht mehr geweidet werden.

§ 22
Verjährung bei Pachtende

(1) Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie etwaige Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 20 Abs. 5 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 Absatz 6, § 10 Absatz 1 und 2, § 13 Absatz 2, § 14, § 20 Absatz 1 Buchst. a 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 Absatz 1 BGB nach billigem Ermessen.

Kommt eine Einigung nicht zustande, kann jede Partei die örtlich zuständige Landwirtschaftskammer um die Ernennung eines geeigneten Schiedsgutachters ersuchen.

(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

(1) 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 ordnungsmäßigen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

(2) Der Pächter hat Produktions- und Lieferberechtigungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf die Verpächterin oder auf Verlangen der Verpächterin auf den neuen Pächter zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen.

(3) Sofern der Pächter die Pachtgrundstücke oder Teile derselben aufgrund behördlicher Anordnung einer freiwilligen Vereinbarung oder sonst nach einem Flächenstilllegungsprogramm stilllegt, hat er diese Flächen vor Rückgabe auf seine Kosten nach einer entsprechenden Vorbehandlung in einem gepflügten Zustand zurückzugeben, sofern die Verpächterin dies verlangt.

(4) Um die Abwicklung des Pachtverhältnisses zu ermöglichen, gelten die Verpflichtung und die Ermächtigung des Pächters gemäß § 12 Abs. 5 auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 25
Sammelpachtvertrag

Bei einem Sammelpachtvertrag beziehen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen der Verpächterin und dem einzelnen Pächter auf die an den einzelnen Pächter verpachtete Fläche.

§ 26
Ausfertigung und Kosten des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird mehrfach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung bzw. beglaubigte Abschrift erhalten die Verpächterin, der Pächter, das Moderamen der Synode oder das Moderamen der Gesamtsynode und die Untere Landwirtschaftsbehörde, soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine Ausnahme von der Anzeigepflicht festgelegt worden ist.

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

§ 27
Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 28
Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

a) Die verpachteten Flächen dürfen nur entsprechend der jeweils gültigen Düngeverordnung gedüngt werden.

(2) Als Erfüllungsort und Gerichtsstand wird ..... vereinbart.

(3) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrage bedürfen zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich der Schriftform unter Mitwirkung aller Vertragspartner.

(4) Mit Abschluss dieses Pachtvertrages wird das Pachtverhältnis vom ..... ohne Unterbrechung fortgesetzt.

§ 29
Neufassung vertraglicher Bestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragspartner haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

(2) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Nichtbeanstandung nach dem Landpachtverkehrsgesetz abgeschlossen.

§ 30
Genehmigung

Dieser Pachtvertrag und jede Änderung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch das Moderamen der Synode oder das Moderamen der Gesamtsynode. Der Pächter bleibt bis zur Entscheidung an sein Angebot gebunden.