

LANDPACHTVERTRAG

Zwischen

der Ev. Kirchengemeinde **Zehn Türme** in
56288 Kastellaun, Kirchplatz 1

vertreten durch
die Vorsitzende des Presbyteriums,
Pfarrerin Ortrun Hillebrand, in 55469 Riegenroth, Hauptstr. 28a

– als Verpächterin –

und

dem/der

.....
in
.....

– als Pächter/Pächterin –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtsache

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

Lage	Nutzungsart	Größe			Euro pro ha	jährl. Pachtzins in Euro
		ha	ar	m ²		

Pachtsumme insgesamt pro Jahr €

(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 und Verlängerung

(1) Die Pachtzeit beträgt Jahre. Das Pachtverhältnis beginnt am und endet am .

(2) Das Pachtjahr läuft vom bis des Folgejahres.

(3) 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. Mit dieser Regelung wird § 594 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

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

(5) Ist der Verpächterin aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, die Übergabe des Pachtgegenstandes zum vereinbarten Zeitpunkt nicht möglich, so sind jegliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

§ 3 Besitzübergang und Beschreibung des Pachtgrundstücks

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.

§ 4 Pachtzins

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

(2) Der Pachtzins ist fällig

- im Voraus zu entrichten
- nachträglich zu entrichten

und zwar

- jeweils hälftig am 01.04. und am 01.10. eines jeden Pachtjahres
- in voller Höhe am 01.10. eines jeden Pachtjahres
erstmalig am 01.10.2025

ohne Kosten für die Verpächterin auf folgendes Konto mit der

IBAN DE11 3506 0190 1010 5360 10 bei der Bank für Kirche und Diakonie

mit Angabe des Verwendungszweckes

..... zu entrichten.

(3) Zahlt der Pächter/die Pächterin bei Fälligkeit den Pachtzins ganz oder teilweise nicht, kommt er/sie auch ohne Mahnung in Verzug. Der Verzugszins und sonstiger Verzugsschaden richten sich nach den Vorschriften des BGB, insbesondere nach § 286 BGB und § 288 BGB. Diese sind vom Pächter/ von der Pächterin zu tragen.

(4) Der Pächter/die Pächterin kann gegen die Pachtforderungen nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die die Verpächterin schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter/die Pächterin einen mindestens vorläufigen vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters/der Pächterin.

(5) Die in § 1 und § 5 vereinbarten Beträge sind Nettobeträge. Die Parteien gehen davon aus, dass die Verpächterin auf die Zahlungen des Pächters/ der Pächterin 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 Pächterin 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 zuzüglich 12 Monaten. Die Verpächterin nimmt diesen Verzicht an.

(6) Beide Vertragsparteien sind berechtigt – unbeschadet der Regelung des § 593 BGB –, frühestens jedoch nach Ablauf von drei Jahren ab Beginn der Pachtdauer, Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Pacht zu verlangen. Die Neufestsetzung soll unter Berücksichtigung der dann gültigen ortsüblichen Pacht erfolgen.

(7) Können sich die Parteien nicht einigen, wird von diesen ein öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger bestimmt, der die angemessene, für beide Parteien dann verbindliche Pacht ermittelt. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien zur Hälfte.

(8) 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.

(9) Die neue Pacht 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 drei weiteren Pachtjahren seit Wirksamwerden der letzten Änderung gestellt werden.

(10) Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter/die Pächterin deren Ertrag, so kann aus diesem Grunde eine Änderung der Pacht nicht begehrt werden.

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

§ 5 Abgaben, Lasten, Steuern, Koten, Beiträge und Gebühren

(1) Der Pächter/die Pächterin trägt ab Vertragsbeginn folgende öffentlichen Steuern, Lasten, Beiträge, Gebühren und Abgaben des Pachtgegenstandes sowie folgende durch diesen Vertrag sowie seine Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Kosten:

- Grundsteuer,
- Gewässerunterhaltsbeiträge,
- die für die öffentliche Straßenreinigung und den öffentlichen Winterdienst zu entrichtenden Gebühren,
- die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren,
- Gebühren für die Grundstücksbe- und entwässerung,

(2) Dies gilt auch für während der Pachtzeit neu eingeführte öffentliche Steuern, Lasten, Beiträge, Gebühren, Kosten und Abgaben.

(3) Folgende Beiträge trägt der Pächter/die Pächterin anteilig:

- Straßenbaubeiträge,
- andere Beiträge, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie Verbesserung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen dienen, - Beiträge für Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren.

(4) Der vom Pächter zu tragende Anteil der Beiträge gem. Abs. 3 beträgt ein Zwölftel des Gesamtbetrages für jedes als Restdauer dieses Pachtvertrages noch verbleibende volle Pachtjahr, gerechnet ab Zustellung des Kostenbescheides; beispielsweise wären also bei einer Restlaufzeit von noch sieben vollen Jahren demnach vom Pächter 7/12 des Beitrages zu zahlen.

(5) Der Pächter/die Pächterin trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie sonstige mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängende Lasten.

§ 6 Zustand der Pachtsache, Wege- und Leitungsrechte , Haftung für Sach – und Rechtsmängel,

(1) Die Verpächterin überlässt die Pachtgrundstücke dem Pächter/der Pächterin in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Dem Pächter/der Pächterin ist 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/ der Pächterin auf Schadensersatz. Hier-von 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 Erfüllungs-gehilfen gleich.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter/die Pächterin dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen (insbesondere bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich zugehöriger Anlagen) sind vom Pächter/ von der Pächterin zu übernehmen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Die Verpächterin unterrichtet den Pächter/die Pächterin über Leitungsrechte. Die mit diesen Rechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter/der Pächterin zu übernehmen. Die mit den Rechten verbundenen Pflege-, Unter-haltungs- und Reparaturmaßnahmen hat der Pächter/die Pächterin zu dulden. Verstößt der Pächter/die Pächterin gegen diese Verpflichtungen oder beschädigt er/sie Leitungen/Anlagen, so stellt er die Verpächterin von Schadensersatzansprüchen frei, sofern ihm die Rechte bekannt waren oder bekannt sein mussten.

(3) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter/die Pächterin der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter/die Pächterin die Anzeige, so ist er/ sie zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Ebenfalls verwirkt somit das Recht, etwaige Ansprüche gegen die Verpächterin auf Minderung des Pachtzinses geltend zu machen.

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

§ 7 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung

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

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

(3) Der Pächter/ die Pächterin darf Gebäude/bauliche Anlagen/gärtnerische Anlagen nur auf Grund besonderer schriftlicher Vereinbarung errichten.

(4) Ob und in welchem Umfang die Zustimmungen bzw. Vereinbarungen gemäß Abs. 2 und 3 erteilt werden, steht im freien Ermessen der Verpächterin.

§ 8 Bewirtschaftung und Unterhaltung der Pachtsache

(1) Der Pächter/die Pächterin ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich nach guter fachlicher Praxis unter Beachtung der jeweils aktuell geltenden Rechtsvorschriften zu bewirtschaften. Der Anteil von Mais in der Fruchtfolge darf 66 % nicht überschreiten. Dem Umweltschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten.

Der Pächter/die Pächterin hat insbesondere zu beachten:

- a.) Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden.
- b.) Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer, Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen, gewerblicher Kompost, Papierschlämme oder vergleichbare Stoffe dürfen auf dem Pachtgegenstand 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.
- c.) Alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und/oder der EU Hygieneverordnung unterliegen, dürfen nicht auf die Pachtgrundstücke aufgebracht werden.
- d.) Gentechnisch veränderte Organismen (GVO) in Form von Saat- und Pflanzgut dürfen nicht auf den Pachtflächen ausgesät und angepflanzt werden.
Daneben ist der Pächter/die Pächterin 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/die Pächterin 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 Pächterin 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/der Pächterin bis 3 Jahre nach Ablauf des Pachtvertrags aufzubewahren und der Verpächterin auf Verlangen vorzulegen. Der Pächter/die Pächterin hat in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Er/sie hat sich jeglichen Raubbaues zu enthalten.

(3) Der Pächter/ die Pächterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen für den Pachtgegenstand durchzuführen, insbesondere

- a.) für die Erhaltung der Grenzen und Grenzsteine und der trigonometrischen Festpunkte sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen,
- b.) für die Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 Instand zu halten und - soweit erforderlich - zu ersetzen bzw. zu unterhalten,

- c.) 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,
- d.) 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/von der Pächterin übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an die Verpächterin zurückgegeben wird,
- e.) etwaige Gebäude und baulichen Anlagen zu unterhalten.

(4) Der Pächter/die Pächterin haftet für den ordnungsgemäßen Zustand der Grundstücke und der von ihm/ihr zu unterhaltenden Anlagen, 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/sie, soweit sie durch seinen/ihren Betrieb bedingt sind, auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Verpächterin gerichtet sein sollten.

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

§ 9 Schadenersatz

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtung aus §§ 7 und 8 hat der Pächter/die Pächterin eine pauschale Schadenersatz in Höhe des 10-fachen Betrages der für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pacht (§ 4) an die Verpächterin zu zahlen, es sei denn er weist nach, dass ein Schaden oder eine Wertminderung nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist. § 19 Abs. 1 a) bleibt davon unberührt. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt vorbehalten.

§ 10 Produktions-, Liefer-, Prämienrechte und Zahlungsansprüche

(1) Zur Aktivierung, zum Erhalt und zur Sicherung bisheriger oder neuer Zahlungsansprüche, Prämien, Produktions- und Lieferberechtigungen oder vergleichbarer Rechte ist der Pächter/die Pächterin verpflichtet, alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen (beispielsweise fristgerechte Antragsstellung oder Nutzung von Zahlungsansprüche) vorzunehmen und die gebotenen Erklärungen gegenüber Behörden und sonstigen Stellen rechtzeitig und vollständig abzugeben.

(2) Der Pächter/ die Pächterin darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin Erklärungen abgeben, Anträge stellen und/oder Handlungen vornehmen bzw. Handlungen unterlassen, die zu Beschränkungen/Entfallen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen (z.B. Zuckerrübenlieferrechte, Agrarprogramme) oder der sich aus der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke resultierenden Zahlungsansprüche führen können.

(3) Der Pächter/ die Pächterin ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Produktions- und Lieferberechtigungen oder Zahlungsansprüche im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten/ eine Dritte zu übertragen oder diesem/ dieser zu überlassen.

(4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter/die Pächterin sämtliche Prämien-

rechte bzw. Zahlungsansprüche, die ihm/ ihr aufgrund der Bewirtschaftung der Pachtsache zugeteilt oder von ihm/ ihr für die Pachtsache erworben wurden oder vom Vorpächter unentgeltlich übertragene Zahlungsansprüche und/oder Produktions- und Lieferberechtigungen auf die Verpächterin oder auf Verlangen der Verpächterin auf den Nachfolgepächter unentgeltlich zu übertragen; soweit es gesetzliche Regelungen zulassen. Ist ein bestimmtes Übertragungsverfahren gesetzlich oder amtlich vorgeschrieben, so verpflichtet sich der Pächter/die Pächterin an diesem mitzuwirken.

(5) Verletzt der Pächter/ die Pächterin die vorgenannten Verpflichtungen, ist sie zum Ersatz des hieraus resultierenden Schadens gegenüber der Verpächterin verpflichtet.

(6) Ein Wegfall der auf den gepachteten Flächen eventuell ruhenden oder aus ihrer Bewirtschaftung resultierenden Zahlungsansprüche zw. Produktions- und Lieferberechtigungen hat keine automatische Änderung des Pachtzinses zur Folge.

§ 11 Verbesserungen der Pachtsache

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

(2) Der Pächter/ die Pächterin 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 Pächterin die Pachtsache mit einer Einrichtung versehen, so kann er/sie diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses wegnehmen. In diesem Falle hat er/sie die Pachtgrundstücke auf seine/ihre Kosten in den vorherigen Zustand zu versetzen. Die Verpächterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden. Auf Verlangen der Verpächterin sind Einrichtungen zu entfernen.

§ 12 Einwirkung und Verbesserungen der Pachtsache durch die Verpächterin

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

(2) Der Pächter/ die Pächterin hat sonstige Maßnahmen der Verpächterin zur Verbesserung der Pachtgrundstücke zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen für ihn/ sie 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/ die Pächterin schriftlich zu unterrichten. Die Verpächterin hat die dem Pächter/ der Pächterin durch die Maßnahmen entgehenden Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.

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

§ 13 Obstbäume

(1) Pflanzt der Pächter/ die Pächterin 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/ der Pächterin verlangen, wenn sie der Anpflanzung nicht schriftlich zugestimmt hat.

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

(3) Dem Pächter/ der Pächterin obliegt die Unterhaltung der Obstbäume und Obststräucher unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. §§ 8 und 9 des Vertrags gelten entsprechend.

§ 14 Wildschäden

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

§ 15 Unterverpachtung

(1) Der Pächter/die Pächterin ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen/einer 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/die Pächterin ist nicht berechtigt den Pachtvertrag zu kündigen, falls die Verpächterin die Unterverpachtung oder sonstige Gerbrauchsüberlassung an Dritte nicht genehmigt.

(2) Überlässt der Pächter/ die Pächterin die Nutzung einem anderen/ einer anderen, so hat er/sie 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/ einer Pächterin

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

(2) Stirbt der Pächter/die Pächterin, so treten seine/ihre Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen.

Die Erben können der Kündigung der Verpächterin nur widersprechen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch sie gewährleistet erscheint.

Die Verpächterin kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklären und die

Umstände mitgeteilt haben, nach denen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes gewährleistet sein soll. Der Widerspruch und die Mitteilung der Erben bedürfen der Schriftform.

(3) Bei einer Kündigung der Verpächterin nach §17 Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen der Erben nach § 595 BGB ausgeschlossen.

§ 18 Besonderheiten für juristische Personen oder mehrere Pächter

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

(2) Ist die Pächterin 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/der anteilsinhabenden Personen in der Weise ändert, dass mindestens 50 Prozent der Anteile nicht mehr von denjenigen GesellschafterInnen/anteilsinhabenden Personen gehalten werden, die bei Vertragsbeginn vorhanden waren. Die Verpächterin ist berechtigt, die Kündigung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis des Kündigungsgrundes schriftlich auszusprechen.

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

§ 19 Kündigung

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

- a.) der Pächter/die Pächterin die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (§ 22) nicht ordnungsmäßig gemäß § 8 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen, schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat. Dem Pächter/der Pächterin ist es unbenommen, auf eigene Kosten mit Bodenuntersuchungsergebnissen und / oder Sortennachweisen den Vorwurf zu widerlegen,
- b.) der Pächter/die Pächterin mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht länger als 3 Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,
- c.) mehrfach unpünktliche Pachtzahlungen trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung durch die Verpächterin erfolgten, wobei eine außerordentliche Kündigung berechtigende, nachhaltige, unpünktliche Pachtzahlung bereits dann vorliegt, wenn der Pächter innerhalb von zwei Pachtjahren drei Zahlungstermine um mehr als sieben Bankarbeitstage überschreitet,
- d.) der Pächter/ die Pächterin ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin die Nutzung der Pachtgrundstücke oder eines Teiles der Pachtgrundstücke einem anderen oder einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss überlässt, ausgenommen im Falle einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gem. § 593 a BGB,
- e.) ein Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 7 des Vertrags vorliegt,
- f.) ein Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 10 des Vertrags bezüglich Produktions-, Lieferberechtigungen, Prämienrechten und Zahlungsansprüchen vorliegt,
- g.) ein Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 15 und § 18 des Vertrags vorliegt,
- h.) ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vorliegt und die Verpächterin hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,

- i.) von den Pachtgrundstücken Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich der Pächter/die Pächterin in Verzug befindet,
- j.) eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens des Pächters/der Pächterin eintritt oder besteht, so dass Ansprüche der Verpächterin konkret gefährdet sind, zum Beispiel im Falle einer nachhaltigen Pfändung oder sonstiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Pächter/die Pächterin,
- k.) über das Vermögen des Pächters/ der Pächterin die Eröffnung des Verfahrens nach der Insolvenzordnung mangels Masse abgelehnt oder sein/ ihr eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird.

(4) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerstört ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.

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

(6) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahrs kündigen, wenn der Pächter/die Pächterin eigene Grundstücke verpachtet oder sein/ihr Betriebsgrundstück veräußert oder einem Dritten übergibt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gemäß § 593 a BGB.

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

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

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

§ 20 Sonderkündigungsrecht

(1) Werden die Pachtgrundstücke nach Abschluss dieses Vertrags für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar oder für andere als land- oder 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- und forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist oder sie nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. Ferner wenn die Gemeinde beschlossen hat, zum Beispiel durch einen Bauleitplan, eine Satzung über ein Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung oder eine städtebauliche Vereinbarung eine andere als land- und forstwirtschaftliche Nutzung darzustellen, festzusetzen oder zu bezwecken.

(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 Pachtvertrags, auch wenn die Anlagen erneuerbarer Energien nur Teilflächen in Anspruch nehmen.

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

21 Verjährung bei Pachtende

(1) Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche des Pächters/der Pächterin auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 20 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/der Pächterin beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 22 Schiedsgutachten

(1) In den Fällen des § 4 Abs. 5, § 8 Abs. 1 und Abs. 2, § 11 Abs. 2 und 3, § 12, § 19 Abs. 1 a und gegebenenfalls weiteren von den Vertragsparteien schriftlich vereinbarten Fällen entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten ein von beiden Vertragsparteien bestellter von der örtlich zuständigen Landwirtschaftskammer anerkannter landwirtschaftlicher Sachverständiger/Sachverständige als Schiedsgutachter/in gemäß § 317 Abs. 1 BGB nach billigem Ermessen.

(2) Der Sachverständige/die 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.

§ 23 Rückgabe der Pachtsache

(1) Der Pächter/die Pächterin 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.

§ 24 Datenschutz

(1) Für dieses Vertragsverhältnis ist das Datenschutzgesetz der Evangelischen Kirche in Deutschland anzuwenden.

(2) Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der personenbezogenen Daten aus dem vorliegenden Vertrag erfolgt nur insoweit, als dies die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften erlauben. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages wird der Kirchengemeinde internen Verarbeitung und Nutzung solcher Daten zugestimmt. Das bedeutet, dass personenbezogene Daten in keinen Fall an Dritte weitergegeben werden, soweit dies nicht für die vertragliche Abwicklung notwendig ist.

(3) Gem. § 6 Abs. 5 DSGVO werden zur Erfüllung des Vertragsverhältnisses, Zweckgebunden an die vertraglich vereinbarten Leistungen, folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

Adresdaten, Kommunikationsdaten, Bankdaten (IBAN), Mess- und Ablesedaten zur Nebenkostenabrechnung,

(bitte ggf. ergänzen)

§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 26 Nebenabreden, Schriftform, salvatorische Klausel

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

(2) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578, 581 Absatz 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 tun. 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 hierz vergeblich schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist von wenigstens vier Wochen aufgefordert haben. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Ursprungspachtvertrags, 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 Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Vertragsparteien 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 des Vertrags.

§ 27 Ausfertigung des Vertrags - Anzeigepflicht

Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten die Verpächterin, der Pächter/die Pächterin und - soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine Ausnahme von der Pflicht zur Anzeige dieses Vertrages festgelegt worden ist – die untere Landwirtschaftsbehörde und die kirchliche Aufsichtsbehörde. Der Pächter/die Pächterin ist gegenüber der Verpächterin verpflichtet, dieser und anderen Anzeigepflichtigen nachzukommen.

Kastellaun, den _____

Die Verpächterin

Der Pächter/ die Pächterin

Die Verpächterin

(Siegel)