

PACHTVERTRAG

zwischen

der _____, vertreten durch Frau Ortsbürgermeisterin Marion Jonas,
Bergstraße 3a, 54317 Farschweiler

- als Verpächterin -

und

- als Pächter -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

Die Ortsgemeinde Farschweiler verpachtet dem Pächter nachstehend aufgeführte Fläche
auf der Gemarkung Farschweiler:

Flur: Parz.: Größe -m²: Flurbezeichnung: Nutzungsart: Preis jährlich:

- siehe besondere Kennzeichnung im beigefügtem Lageplan.

Über die Lage und Größe der Parzelle besteht zwischen den Vertragspartnern Einigkeit.

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 Pachtzeitraum

Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.01.2018 und endet nach Ablauf der Pachtzeit von 5
Jahren zum 31.12.2023.

§ 3 Pachtpreis

Der **Pachtpreis** beträgt jährlich _____ € **und ist jeweils zum 15.11 eines Jahres ohne jede weitere Aufforderung** an die Verbandsgemeindekasse Ruwer (BLZ 585 501 30, Sparkasse Trier, Kto-Nr.: 3 800 018), IBAN: DE 94 5855 0130 0003 8000 18, BIC: TRISDE55XXX) zu zahlen.

(Bei vorhandenem Steuerkonto erfolgt die Anforderung über den Gebühren-Abgabenbescheid für das laufende Kalenderjahr).

§ 4 Pachtgrundstücke

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

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.

Der Pächter verpflichtet sich den darunter liegenden Anliegern auf Anfrage die Zufahrt über die Wiese für gelegentliche Transporte zu gewähren.

§ 5 Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen

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 von der Verpächterin nicht übernommen.

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.

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.

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.

Der Absatz 4 gilt auch für künftig einzutragende Grunddienstbarkeiten und/oder Leitungs- und Wegerechte und sonstige Dritten einzuräumenden Grundstücksbelastungen durch die Verpächterin.

§ 6 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung der Pachtgrundstücke

Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung bzw. Nutzungsart der Pachtgrundstücke nicht ändern. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Verpächterin gemäß Abs. 2. Bei Zuwiderhandlungen hat der Pächter für mögliche Schadenersatzansprüche einzustehen.

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

Der Pächter darf Gebäude und Baulichkeiten nur aufgrund vorheriger besonderer schriftlicher Vereinbarung und Genehmigung der Verpächterin errichten.

§ 7 Bewirtschaftung und Unterhaltung der Pachtgrundstücke

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß, fachgemäß 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.

Gülle- Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer, Kompost und sonstige Rückstände jeder Art aus Abwasser-, Entsorgungs- und Kompostierungsanlagen dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden. Das Verbot gilt unabhängig davon, ob nach den derzeitigen Grenzwerten eine Aufbringung nach der Klärschlammverordnung oder vergleichbaren Regelungen zulässig ist. Der Pächter haftet für alle aus einer Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmungen resultierenden Schäden, auch über die Geltungsdauer dieses Pachtvertrages hinaus.

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

Der Pächter hat sich jeden Raubbaues zu enthalten. Er hat die Pflicht, eine unberechtigte Nutzung der Pachtgrundstücke durch Dritte zu verhindern.

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 instandzuhalten 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 Gruppen, 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.

§ 8 Produktions- und Lieferberechtigungen

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. Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengenverordnung, Zuckerrübenlieferrechte, Grünbracheprogramme, Flächenstilllegungen u. ä.) führen können.

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).

Im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 haftet der Pächter für alle dem Verpächter entstehende Schäden.

§ 9 Verbesserungen der Pachtgrundstücke durch den Pächter

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.

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) und wenn die Erstattung vor Durchführung der Maßnahmen schriftlich vereinbart worden ist.

§ 10 Einwirkungen und Verbesserungen durch die Verpächterin

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.

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.

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.

§ 11 Obstbäume

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.

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.

Dem Pächter obliegt die Unterhaltung der Obstbäume und Obststräucher unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Wegen der Pflanzenbehandlungsmittel gilt § 8 Absatz 1.

§ 12 Wildschaden

Der Pächter hat gegen die Verpächterin keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschäden und ist dieserhalb auch nicht zu einer Minderung des Pachtzinses berechtigt. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt. Es gelten die Bestimmungen des Landesjagdgesetzes Rheinland-Pfalz (LJG) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 9.07.2010.

§ 13 Unterverpachtung

Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen zu überlassen, insbesondere die Grundstücke unterzuverpachten, oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. Dies gilt im besonderen auch für eine ganz oder teilweise nicht landwirtschaftliche Nutzung und/oder Verwertung.

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.

§ 14 Betreten der Pachtgrundstücke durch die Verpächterin

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

§ 15 Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so treten seine Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 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.

§ 16 Vorzeitige Kündigung

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 nicht ordnungsmäßig gemäß § 7 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, oder fremde Tiere weiden lässt,
- d) der Pächter bezüglich Produktions- und Lieferberechtigungen gegen § 8 verstößt,

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

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.

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

Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter die Eigenbewirtschaftung aufgibt, eigene Grundstücke verpachtet oder sein Betriebsgrundstück veräußert oder einem Dritten übergibt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

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.

Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

§ 2 bleibt unberührt.

§ 17 Verjährung bei Pachtende

Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie etwaige Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.

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.

§ 18 Rückgabe der Pachtgrundstücke

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben (bei Ackerflächen nach Aberntung der Früchte, spätestens jedoch am 10. September, bei Grünland nach dem letzten Grasschnitt und bei Weideland nach Aufstallung der Tiere, spätestens jedoch am 10. November), der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

Der Pächter hat Produktions- und Lieferberechtigungen (z. B. Referenzmengen nach der Milch-Garantiemengen-Verordnung, Zuckerrübenlieferrechte) bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf die Verpächterin oder auf Verlangen der Verpächterin auf den neuen Pächter zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen. Insoweit hat der Pächter bei einer Auskunftserteilung durch die jeweilige Stelle (z. B. Landwirtschaftskammer, Landwirtschaftsamt, Zuckerfabrik) mitzuwirken.

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 zurückzunehmen, sofern die Verpächterin dies verlangt.

§ 19 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.

§ 20 Ausfertigung und Kosten des Vertrages

Dieser Vertrag wird mehrfach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten die Verpächterin, der Pächter sowie die Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer.

Die mit dem Abschluss des Landpachtvertrages etwa verbundenen Kosten sowie Gebühren für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen (z. B. Milch-Referenzmengen und Übergabebescheinigungen) trägt der Pächter.

§ 21 Nebenabreden, sonstiges

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

Kommt der Pächter den Verpflichtungen aus den vorgenannten Paragraphen nicht nach, so ist die Gemeinde nach fruchtloser Abmahnung mit Fristsetzung berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Pächters zu veranlassen.

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

54317 Farschweiler, _____

(Marion Jonas, Ortsbürgermeisterin)

- Verpächterin -

(_____)

- Pächter -