



**Verpachtung von  
Flächen zur Landwirtschaft  
(Landpachtvertrag)  
Nr.:**

Die

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes  
unter

Steuernummer:

vertreten durch:

- im Folgenden "**Verpächterin**" genannt -,

und

- im Folgenden "**Pächter**" genannt -,

schließen folgenden **Landpachtvertrag**:

## **Präambel**

Die Vertragsparteien schließen den nachfolgenden Vertrag in der Übereinkunft, dass dem Pächter in Umsetzung der zwischen dem Bund und den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vereinbarten Privatisierungsgrundsätze 2010 hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Flächen keine Direkterwerbsmöglichkeiten zustehen.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Pachtvertrages**

- (1) Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung Flächen im  
Landkreis SALZLANDKREIS, Gemarkung ASCHERSLEBEN  
in einer Gesamtgröße von

Die vertragsgegenständlichen Flurstücke (nachfolgend auch Pachtsache) im Einzelnen ergeben sich aus der ANLAGE 1.

- (2) Auf der Pachtsache aufstehende Anpflanzungen, Bäume, Hecken und Sträucher werden ebenfalls zur Nutzung überlassen. Etwaig auf der Pachtsache vorhandene Meliorationsanlagen im Sinne des § 2 Meliorationsanlagengesetz (MeAnlG) sind ebenfalls mitverpachtet.
- (3) Auf den zur Pachtsache gehörenden vertragsgegenständlichen Flurstücken können noch nicht beschiedene Anträge auf Rückübertragung, Restitution bzw. Zuordnung nach VermG bzw. nach VZOG lasten. Nach den internen Erfassungen der Verpächterin betrifft dies zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages mindestens die in der ANLAGE 1 mit „R“ gekennzeichneten Flurstücke.
- (4) Etwaig auf der Pachtsache aufstehendes Feldinventar darf der bisherige Bewirtschafter noch abernten. Soweit auf der Pachtsache Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Dritter lasten, muss der Pächter diese - einschließlich deren dinglicher Sicherung - dulden. Aus dem in der ANLAGE 2 des Pachtvertrages beigefügten Übergabe-/Übernahmeprotokoll sind ggf. noch weitere Besonderheiten der Pachtsache ersichtlich.

## **§ 2**

### **Pachtdauer**

Die Pachtdauer beträgt 9 Pachtjahre. Sie beginnt am 01.10.2012 und endet am 30.09.2021, wobei das Pachtjahr am 01.10. eines jeden Jahres beginnt und am 30.09. des jeweiligen Folgejahres endet.

### § 3 Zahlung der Pacht

- (1) Die jährliche Pacht beträgt für die gesamte

Verpächterin bei der

**Deutschen Bank AG, Berlin**  
**Bankleitzahl:**  
**Kontonummer:**

unter dem codierten Zahlungsgrund zu zahlen.

Die Verpächterin kann den Pächter anweisen, die Zahlung auf ein anderes, zugleich zu benennendes Konto zu leisten.

Der erste Teilbetrag ist am **31.12.2012** fällig.

- (2) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann, unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens, jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der zu leistenden Zahlungen ist der Eingang auf dem Konto der Verpächterin (Wertstellung) maßgeblich.

### § 4 Änderung der Pacht

Beide Vertragsparteien können gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Pacht verlangen. Die Anpassung kann frühestens zwei Jahre nach Beginn des Pachtverhältnisses bzw. nach dem Wirksamwerden der letzten Anpassung verlangt werden. Sie soll ausgehend von der vertraglich vereinbarten Pacht in dem Verhältnis erfolgen, wie sich das Pachtpreinsniveau in der Region unter Berücksichtigung vergleichbarer Pacht ausschreibungen seit Beginn des Pachtverhältnisses bzw. seit Wirksamwerden der letzten Änderung verändert hat.

### § 5 Abgaben

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, alle auf dem Pachtgegenstand ruhenden laufenden Abgaben (Steuern, Gebühren und Beiträge) ausgenommen solche, die aus der Substanz der Pachtsache zu erbringen sind (z. B. Erschließungs- und Anliegerbeiträge), zu tragen.
- (2) Soweit der Pächter nicht unmittelbar veranlagt wird, stellt die Verpächterin dem Pächter die von ihm zu tragenden Abgaben mit gesonderter Zahlungsaufforderung in Rechnung. Der Pächter hat das Recht, Einsicht in die der Umlageforderung zugrunde liegenden Unterlagen zu nehmen.

## **§ 6**

### **Nutzung und Erhaltung der Pachtsache/Verkehrssicherungspflichten.**

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Etwaig aufstehende bzw. mit dem Erdboden verbundene Anlagen hat der Pächter - soweit diese mitverpachtet sind - durch laufende Ausbesserungen auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, die mitverpachteten Anpflanzungen, insbesondere Bäume, Hecken, Sträucher, ordnungsgemäß zu pflegen. Das Holz von Abgängen steht dem Pächter zu. Für den Fall, dass Feldgehölze mitverpachtet sind, hat der Pächter für etwaig notwendige Forstschutzmaßnahmen und den Aushieb kranker und abgestorbener Bäume Sorge zu tragen. Ein Kahlschlag oder eine kahlschlagsähnliche Nutzung der Feldgehölze ist nicht gestattet. Vorstehendes gilt entsprechend, soweit die Pachtsache auch Flurstücke umfasst, auf denen ausschließlich Bäume aufstehen.
- (3) Die Aufbringung von Sekundärrohstoffdünger, wie insbesondere Abwasser, Fäkalien, Klärschlamm, Klärschlammkompost und ähnliche Stoffe aus Siedlungsabfällen und vergleichbare Stoffe aus anderen Quellen, jeweils auch weiterbehandelt und in Mischungen untereinander oder mit anderen Stoffen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (4) Mit Abschluss des Pachtvertrages hat der Pächter die der Verpächterin als Eigentümerin der Pachtsache obliegenden Verkehrssicherungspflichten zu tragen. Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Pflege und Hege von etwaig auf der Pachtsache stehenden Bäumen und Sträuchern sowie von etwaig über die Pachtsache verlaufenden Wegen. Der Pächter stellt die Verpächterin im Innenverhältnis von allen Ansprüchen frei, die Dritte insoweit geltend machen.

## **§ 7**

### **Nutzungsänderung**

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin darf der Pächter die Nutzung der Pachtsache nach Maßgabe der wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnisse sowie den geltenden Vorschriften ändern. Dies betrifft insbesondere eine die Art der Nutzung der Pachtsache über die Pachtdauer hinaus beeinflussende Flächenstilllegung, Grünbrache und Rotationsbrache sowie den Anbau von mehrjährigen Industriepflanzen; das Anlegen und Umbrechen von Grünland; das Anlegen oder Roden von Baum- und Dauerkulturen sowie die Aufforstung.

## **§ 8**

### **Nutzungsüberlassung**

Dem Pächter ist es gestattet, für die vertragsgegenständlichen Flurstücke mit Dritten einen wechselseitigen Pflugaustausch zu vereinbaren. Die ganze oder teilweise Überlassung der Pachtsache an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Im Übrigen ist der Pächter nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtsache oder von Teilen der Pachtsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Pachtsache weiter zu verpachten.

## § 9 Mitteilungspflichten des Pächters

Der Pächter hat die Verpächterin unverzüglich schriftlich zu informieren, wenn er gentechnisch veränderte Organismen/Pflanzen im Sinne des Gentechnikgesetzes anbaut. Darüber hinaus hat der Pächter die Verpächterin unverzüglich schriftlich über einen Wechsel der Gesellschafter, den Wechsel der Rechtsform sowie eine Umwandlung des Unternehmens zu informieren.

## § 10 Kündigung des Vertrages

- (1) Die Verpächterin kann den Vertrag außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht in Verzug ist. Der Ausspruch der Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die in § 596 a BGB normierten Rechte stehen dem Pächter nicht zu.
- (2) Vorstehender Abs. 1 gilt entsprechend, wenn der Pächter ohne vorherige Zustimmung der Verpächterin Stoffe im Sinne des § 6 Abs. 3 dieses Vertrages auf der Pachtsache ausbringt, die Pachtsache nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder Mängel der Pachtsache oder von dieser ausgehende Gefahren nicht unverzüglich gegenüber der Verpächterin anzeigt.
- (3) Sollen verpachtete Flächen für infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere die Errichtung von Straßen und Eisenbahntrassen, oder für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung verwendet werden und liegen die für die Verwirklichung dieser Vorhaben erforderlichen behördlichen Genehmigungen (Bauerlaubnis, Planfeststellungsbeschluss oder ähnliches) vor, kann die Verpächterin den Vertrag jederzeit ganz oder teilweise außerordentlich kündigen. Kündigt die Verpächterin den Vertrag, so kann die Kündigung nur schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres erfolgen. Wird das Kündigungsrecht ausgeübt, so ist die Verpächterin verpflichtet, dem Pächter eine Entschädigung für den Flächenentzug zu leisten, jedoch nicht über das Maß hinaus, das beim Entzug von Pachtflächen aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zuerkannt werden würde.<sup>1</sup> Der Pächter hat keinen Anspruch auf Entschädigung, wenn die behördliche Genehmigung bereits bei Abschluss dieses Vertrages vorliegt und dies dem Pächter bei Abschluss des Vertrages bekannt war. Steht zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung noch nicht ausgereiftes Feldinventar auf der Pachtsache, kann der Pächter abweichend von § 596 a BGB dieses Feldinventar noch abernten.
- (4) Werden pachtvertragsgegenständliche Flurstücke aufgrund der Bestimmungen des VermG unanfechtbar rückübertragen, gehen die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten der Verpächterin hinsichtlich der zurück übertragenen Flurstücke auf den Berechtigten über, wobei dem Berechtigten in Bezug auf die zurück übertragenen Flurstücke ein einmaliges außerordentliches Kündigungsrecht zusteht. Will der Berechtigte kündigen, so kann die Kündigung nur schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres erfolgen, in dem der Rückübertragungsbescheid unanfechtbar wird und die Verpächterin dem

<sup>1</sup> Die Entschädigungshöhe lässt sich anhand der 'LandR 78' (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 181 vom 26. September 1978) ermitteln.

Berechtigten alle für eine Kündigung erforderlichen Informationen und Vertragsunterlagen zur Kenntnis bringt. Für den Fall, dass der Rückübertragungsbescheid erst innerhalb der vorgenannten Frist unanfechtbar wird und/oder dem Berechtigten die Informationen und Vertragsunterlagen erst innerhalb dieser Frist zur Kenntnis gelangen, kann der Berechtigte zum Ende des folgenden Pachtjahres kündigen. Der vorstehende Abs. 3 Satz 5 gilt entsprechend.

- (5) Kündigen die Verpächterin oder der Berechtigte den Vertrag nach den vorstehenden Abs. 3 bzw. 4, ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis insgesamt und ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Das Schriftformerfordernis ist zu wahren.
- (6) Das Recht der Vertragsparteien, den Vertrag bei Vorliegen weiterer gesetzlich normierter Gründe außerordentlich zu kündigen, bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

### **§ 11 Vertragsstrafe**

Unabhängig vom Recht der Kündigung und unabhängig von der Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche kann die Verpächterin nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung eine Vertragsstrafe bis zur Höhe der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Jahrespacht geltend machen, wenn

1. der Pächter ohne vorherige Zustimmung der Verpächterin Stoffe im Sinne des § 6 Abs. 3 dieses Vertrages auf der Pachtsache ausbringt oder
2. der Pächter seinen in § 9 dieses Vertrages normierten Mitteilungspflichten nicht nachkommt.

### **§ 12 Einholung von Auskünften**

Der Pächter stimmt der Einholung von Auskünften, die im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag stehen, bei den Behörden und Ämtern, insbesondere bei Umwelt- und Landwirtschaftsbehörden durch die Verpächterin zu.

### **§ 13 Anzeige des Vertragsabschlusses**

Soweit die zuständige Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft zum Zwecke der Erhebung von Beiträgen zur gesetzlichen Unfallversicherung Auskünfte von der Verpächterin begehrt, kann die Verpächterin die diesen Vertrag betreffenden Daten an die Berufsgenossenschaft weitergeben.

**§ 14  
Sonstiges**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, unwirksame Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit einer unwirksamen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt für den Fall, dass Regelungslücken im Vertrag vorhanden sein sollten.
- (2) Die diesem Vertrag beigefügten ANLAGEN sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Änderungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel sowie ergänzende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Halle, den 06.8.12

Aschersleben, den 17.7.2012

.....  
für die Verpächtern

.....  
Pächter

.....  
für die Verpächterin

**Anlagen**  
Flurstücksliste  
Übergabe-/Übernahmeprotokoll

Vertrags-Nr. :

V e r t r a g

Vertrags-Typ : Pachtvertrag - langfristige  
Vertragspartner :

Version : 15  
Antrags-Nr. :  
Erwerbszweck : lw.Nutz.-Acker-Gartenb./Viehz.

Land : SACHSEN-ANHALT

Kreis : SALZLANDKREIS

Gemeinde : ASCHERSLEBEN, STADT

Gemarkung : ASCHERSLEBEN

Flur : ~~18~~ 18

Flurstück	verpacht. Fläche ha	P a c h t p r e i s			K Z	Nr	Art	Fläche ha	AZ	GZ	Gewich- tung	M
		EUR	EUR/ha	EUR/BP								
0065	10,1416	6.290,94	620,31	7,13	T	2	A	10,1416	87		1,00	I