

## Landpachtvertrag über landwirtschaftliche Einzelgrundstücke

Zwischen

**Gemeinde Drachhausen- vertreten durch die Amtsdirektorin des Amtes Peitz  
Frau Elvira Hölzner und der Bürgermeisterin der Gemeinde Drachhausen  
Frau Doreen Krötel**

- als Verpächter

und der

**Agrargenossenschaft Vorspreewald eG Turnow,  
-vertreten durch den Vorstand  
Frankfurter Str. 1,  
03185 Turnow – Preilack**

- als Pächter

wird der nachstehende Pachtvertrag abgeschlossen:

### § 1 Pachtgegenstand

I. Der Verpächter versichert, nachweislich grundbuchamtlicher Eintragungen Eigentümer nachstehender Grundstücke zu sein.

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Nutzungsart</u>
siehe Anlage		Gesamtgröße: 14,2243 ha		

		<u>Gesamtfläche</u>	<u>Pachtbeginn</u>	<u>Pachtdauer</u>	<u>Pacht/ha</u>	<u>Pachtpreis</u> <u>/Jahr</u>
<b>O</b>	I. Variante	14,2243ha	01.01.2020	5 Jahre	80 €/ha	<b>1137,94 €</b>
<b>O</b>	II. Variante	14,2243ha	01.01.2020	10 Jahre	90 €/ha	<b>1280,19 €</b>
<b>O</b>	III. Variante	14,2243ha	01.01.2020	15 Jahre	100 €/ha	<b>1422,43 €</b>

### Bestätigung der Variante durch

Unterschrift Verpächter:

\_\_\_\_\_  
**E. Hölzner /D. Krötel**

Die Grenzen dieser Grundstücke sind in der Gemarkung nicht mehr vorhanden. Unter Bezugnahme auf die Paragraphen 53 ff LAG vereinbaren die Vertragsparteien, dass nach

Ausweisung der Größe der Eigentumsfläche nach dem Kataster diese Gegenstand des Pachtvertrages sind.

2. Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die unter § 1 angegebene Gesamtflächen-größe in ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN). Mit dem Tage des Beginns des Pachtvertrages überträgt der Verpächter dem Pächter das Besitz- und Nutzungsrecht am Pachtgegenstand.

Dem Pächter wird gestattet, in begründeten Fällen die Nutzungsart zwischen Acker- und Grünland bzw. Rotationsbrache oder Dauerbrache zu ändern. Bei der Nutzung der Pachtfläche wird dem Pächter gestattet, sich an den Regelungen im Rahmen der EG-Agrarförderung bzw. an Fördermaßnahmen des Bundes und der Länder zu beteiligen. Die sich daraus ergebenden Erklärungen und Verpflichtungen dürfen entsprechend eingegangen werden, sofern sie nicht die Vertragsdauer aus § 2 überschreiten.

3. Mit verpachtet werden alle mit dem Eigentum am Pachtland verbundenen Nutzungsrechte, insbesondere Produktions- und Lieferrechte, Anbauvertragsrechte u.a., die der Bewirtschaftung des Pachtlandes dienen. Ausgeschlossen ist das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen. Die Aufforstung, die Anlage von Baumschulen oder Baumkulturen und das Ausbringen von Klärschlamm bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

4. Auf eine Beschreibung des Pachtgegenstandes gemäß § 585 b BGB wird verzichtet.

5. Vorhandene und neu hinzukommende Nutzungsbeschränkungen (Natur- und Landwirtschaftsschutz, Grundwasserabsenkung, Trinkwasserschutzauflagen) hat der Pächter zu beachten. Daraus sich ableitende Einkommensverluste regelt der Pächter mit den zuständigen Behörden. Für den Fall des nicht angemessenen Ausgleiches hat der Pächter das Recht zur außerordentlichen Kündigung.

6. Dem Pächter ist es gestattet, eigenverantwortlich Bindungen im Rahmen des Vertragsnatur-schutzes in zeitlich befristeter Form einzugehen.

7. Der Pächter übernimmt selbst, die in §29 Abs. 1 BfG geregelte Wildschadensregelung.

## § 2 Pachtdauer

1. Der Pachtvertrag wird auf die unter § 1 vom Verpächter gewählte Variante abgeschlossen. Das Pachtjahr läuft vom 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres. Das Pachtverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht mit einer Frist von 12 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Danach ist eine gesetzliche Kündigung gemäß Par. 594 a BGB spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres möglich.

2. Sollte der Pächter die im § 1 aufgeführten Pachtflächen bereits vor dem Abschluss eines gültigen Pachtvertrages ohne Zahlung eines Pachtzinses genutzt haben, so wird dem Verpächter eine gesetzlich vorgeschriebene rückwirkende Pacht von 3 Pachtjahren gezahlt, sowie die Umlagen für den Wasser- und Bodenverband erstattet. Die Grundsteuer wurde bereits durch den Pächter bzw. Nutzer an die jeweilige Gemeinde abgeführt.

### § 3 Nebenkosten

1. Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden Steuern und die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, zur Landwirtschaftskammer, zu Absatz- und Bezugsgenossenschaften trägt der Pächter. Die Gebühren für den Wasser- und Bodenverband werden durch den Pächter mit der jährlichen Pachtpreiszahlung an den Verpächter erstattet. Die Höhe der Umlageerstattung richtet sich nach der jeweils geltenden Satzung der Gemeinde in der die Pachtflächen liegen.
2. Zum Zeitpunkt der Änderung der Zahlung der Grundsteuer durch den Verpächter wird der Pachtpreis gemäß § 6 (2) umgehend und unabhängig vom dreijährigen Anpassungssturnus geändert.

### § 4 Nutzung und Nutzungsänderung

1. Der Pächter ist zur fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung berechtigt und verpflichtet.  
Der Begriff der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung richtet sich nach dem jeweiligen Stand der betriebswirtschaftlichen und produktionstechnischen Erkenntnisse.
2. Der Pächter bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Verpächters zu folgenden Maßnahmen:
  - Änderung der bisherigen Nutzung in der Weise, dass die derzeitige Nutzungsart über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.
  - Errichtung von baulichen Anlagen, sofern deren Nutzungsdauer die Pachtzeit überschreitet.
3. Der Abschluss von Verträgen über die Unterpacht des Vertragsgegenstandes oder Teilen davon, ist dem Pächter gestattet. Für die Einhaltung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend dieses Landpachtvertrages ist der Pächter verantwortlich.
4. Der Pächter ist verpflichtet bei Kündigung von Flurstücken, in der Gemarkung Drachhausen, dem neuen Bewirtschafter eine angemessene Zufahrt zu gewähren. Kommt keine Einigung zwischen angrenzenden Bewirtschaftern und Pächter zustande, entscheidet der Verpächter über die Notwendigkeit der Zufahrt.

### § 5 Außerordentliche Kündigung

1. Der Pachtvertrag kann nach vorheriger schriftlicher Abmahnung mit einer Schonfrist von 3 Monaten gekündigt werden, wenn der Pächter mit der Zahlung des Pachtpreises länger als 3 Monate in Verzug ist, ferner bei Einleitung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Pächters und dessen außergerichtlicher Liquidation.
2. Die außerordentliche Kündigung aus den gesetzlich geregelten Gründen bleibt davon unberührt.

## § 6 Pachtpreis

1. Der Pachtpreis bemisst sich nach der vereinbarten Laufzeit und der Flächengröße. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Grundsteuer nach dem Ersatzwirtschaftswert gem. Einigungsvertrag Anlage I, Kap. IV durch den Nutzer (Pächter) vorerst zu tragen ist.

2. Die Höhe des jährlichen Pachtpreises wird in § 1 durch die Wahl des Verpächters ausgewiesen. Der Pachtpreis ist jährlich zum **31.12.** eines jeden Jahres auf folgende Bankverbindung zu überweisen:

**bei der** \_\_\_\_\_

**IBAN** \_\_\_\_\_

**BIC** \_\_\_\_\_

zu überweisen.

3. Der Pächter kann gegen Pachtpreisforderung nur mit Forderungen aufrechnen, die der Verpächter anerkennt oder über die der Pächter eine vorläufig vollstreckbare gerichtliche Entscheidung erwirkt hat. Gleiches gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

4. Jede Vertragspartei kann nach Ablauf von 3 Jahren eine Überprüfung und Anpassung des Pachtpreises auf die angemessene Höhe verlangen. Mangels Einigung der Vertragsparteien soll der Pachtpreis durch den Gutachterausschuss des Landkreises Spree-Neiße als Schiedsgutachter mit verbindlicher Wirkung gegen beide Parteien festgesetzt werden.

## § 7 Schlussbestimmungen

1. Änderungen des Vertrages bedürfen der Form einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung, mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit.

2. Die vorstehenden Vertragsbedingungen haben Vorrang vor den gesetzlichen Vorschriften des Landpachtrechts gem. § 585 ff BGB, soweit diese nicht zwingend gestaltet sind.

3. Jede Vertragspartei erhält eine Vertragsausfertigung, nachdem der Vertrag durch beiderseitige Unterschriftsleistung rechtswirksam geworden ist und beim Landkreis Spree-Neiße registriert wurde.

4. Sollten sich aus dem vorstehenden Landpachtvertrag Streitigkeiten ergeben, gilt als Gerichtsstand das Amtsgericht Cottbus als vereinbart.

**Turnow – Preilack den,**

### Anlage zum Landpachtvertrag Gemeinde Drachhausen

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe in ha</u>	<u>jährl. Pacht</u>
Drachhausen	1	97/1	Acker	0,4167	
Drachhausen	1	121/0	Acker	0,1120	
Drachhausen	1	128/0	Acker	0,1600	
Drachhausen	1	242/0	Acker	0,0309	
Drachhausen	1	243/0	Acker	0,0181	
Drachhausen	2	11/2	Acker	0,0968	
Drachhausen	2	58/6	Acker	0,0872	
Drachhausen	2	65/1	Acker	0,0570	
Drachhausen	2	65/3	Acker	0,0958	
Drachhausen	2	65/4	Acker	0,0089	
Drachhausen	2	65/16	Acker	0,0057	
Drachhausen	3	97/3	Acker	0,0213	
Drachhausen	3	97/1	Acker	0,0912	
Drachhausen	3	192/0	Acker	0,2770	
Drachhausen	3	192/0	Grünland	0,0500	
Drachhausen	3	193/0	Acker	0,0650	
Drachhausen	3	193/0	Grünland	0,0200	
Drachhausen	3	196/5	Grünland	0,0611	
Drachhausen	3	196/7	Acker	0,1003	
Drachhausen	3	200/0	Acker	0,0403	
Drachhausen	3	201/2	Acker	0,2942	
Drachhausen	3	202/0	Acker	0,3784	
Drachhausen	3	207/0	Acker	0,0670	
Drachhausen	3	214/2	Acker	0,0113	
Drachhausen	3	229/6	Grünland	0,1166	
Drachhausen	3	268/2	Acker	0,7094	
Drachhausen	3	284/1	Acker	0,0400	
Drachhausen	3	284/2	Acker	0,0445	
Drachhausen	3	232/3	Grünland	0,0822	
Drachhausen	5	33/0	Acker	0,3750	
Drachhausen	5	40/6	Acker	0,3360	
Drachhausen	5	261/0	Acker	0,1895	
Drachhausen	5	264/0	Acker	0,0042	
Drachhausen	5	60/2	Grünland	0,4292	
Drachhausen	5	78/7	Acker	0,3398	
Drachhausen	5	129/1	Acker	0,0940	
Drachhausen	5	129/4	Acker	0,0586	
Drachhausen	5	216/3	Grünland	0,1398	
Drachhausen	5	238/0	Acker	0,1353	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe in ha</u>	<u>Jährl. Pacht</u>
Drachhausen	5	239/0	Acker	0,0184	
Drachhausen	5	240/0	Acker	0,1327	
Drachhausen	6	4/0	Acker	0,0800	
Drachhausen	6	4/0	Grünland	0,1017	
Drachhausen	6	20/2	Grünland	0,0552	
Drachhausen	6	20/3	Acker	0,4706	
Drachhausen	6	31/0	Acker	0,0500	
Drachhausen	6	31/0	Grünland	0,0906	
Drachhausen	6	37/0	Grünland	0,0283	
Drachhausen	6	42/1	Acker	0,2600	
Drachhausen	6	42/2	Acker	0,7069	
Drachhausen	6	44/0	Acker	0,2920	
Drachhausen	6	44/0	Grünland	0,0300	
Drachhausen	6	50/0	Acker	0,7169	
Drachhausen	7	180/0	Acker	0,0800	
Drachhausen	8	25/0	Grünland	0,1500	
Drachhausen	8	36/4	Grünland	0,1119	
Drachhausen	8	36/8	Grünland	0,0775	
Drachhausen	8	66/2	Acker	0,2000	
Drachhausen	8	66/2	Grünland	0,0982	
Drachhausen	8	89/0	Grünland	0,0596	
Drachhausen	8	136/2	Acker	0,1239	
Drachhausen	8	158/0	Acker	0,1400	
Drachhausen	8	169/0	Grünland	0,5000	
Drachhausen	8	184/0	Acker	0,3387	
Drachhausen	8	196/0	Acker	0,0264	
Drachhausen	8	200/0	Acker	0,5097	
Drachhausen	8	206/0	Acker	0,3470	
Drachhausen	8	206/0	Grünland	0,3000	
Drachhausen	8	225/2	Acker	0,3618	
Drachhausen	8	232/0	Acker	0,1812	
Drachhausen	8	235/2	Grünland	0,0789	
Drachhausen	8	235/2	Acker	0,0700	
Drachhausen	8	240/2	Grünland	0,0085	
Drachhausen	8	254/2	Acker	0,4161	
Drachhausen	8	260/6	Acker	0,0444	
Drachhausen	8	260/8	Acker	0,0230	
Drachhausen	8	260/8	Grünland	0,0470	
Drachhausen	8	260/10	Grünland	0,0186	
Drachhausen	8	260/12	Acker	0,0233	
Drachhausen	8	262/7	Acker	0,0730	

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe in ha</u>	<u>jährl. Pacht</u>
Drachhausen	8	262/9	Grünland	0,0982	
Drachhausen	8	262/9	Acker	0,1020	
Drachhausen	8	262/11	Grünland	0,0370	
Drachhausen	8	262/14	Acker	0,2379	
Drachhausen	8	282/0	Grünland	0,0184	
Drachhausen	8	291/3	Acker	0,0600	
Drachhausen	8	309/0	Grünland	0,0600	
Drachhausen	8	309/0	Acker	0,0890	
Drachhausen	8	322/0	Acker	0,3553	
Drachhausen	8	323/0	Acker	0,0642	
				<b>14,2243 ha</b>	<b>=..... +Beiträge Wasser &amp; Boden: 117,21€</b>