



# Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

Zwischen der

**Stadt Bad Königshofen i. Gr., Marktplatz 2, 97631 Bad Königshofen i. Grabfeld,**  
als Verpächter

und

**Herr Mustermann, 97631 Bad Königshofen i. Grabfeld**  
als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

## Präambel

Der Verpächter überlässt dem Pächter mit diesem Pachtvertrag Landeigentum zur Bewirtschaftung. Er tut dies mit dem ausdrücklichen Wunsch, dass der Pachtgegenstand mit besonderer Rücksicht auf Natur und Landschaft bewirtschaftet wird. Der Pachtvertrag enthält entsprechende konkretisierende Vereinbarungen, die über die allgemeinen pachtvertraglichen Mindestregelungen hinausgehen. Dem Pächter ist dies bekannt und er verpflichtet sich bei der Ausübung der in dem vorliegenden Pachtvertrag geregelten Nutzungsrechte zu einem besonders sorgsamem und naturschonenden Umgang mit dem Pachtgegenstand.

## § 1 Pachtgegenstand

Zur landwirtschaftlichen Nutzung wird/werden folgende/s Grundstück/e verpachtet:

### Gemarkung «Gemarkung»

Lfd. Nr.	Fl.-Nr.	Lage/Nutzung	SO	ca. Größe (ha)	Pachtzins €	PK-Obj.

### Optional

Grundstücke mit dem Vermerk „QuL“ (qualitativ) und „QuN“ (quantitativ) liegen nach dem planreifen Entwurf zur Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Königshofen i. Gr., im Heilquellenschutzgebiet. Der Pächter wird auf die Einhaltung der Vorschriften in der Schutzgebietsverordnung hingewiesen.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bodenbestandteilen aller Art, wie z.B. Sand, Kies, Kalk, Torf usw. sowie die Nutzung der Bäume (z.B. Obstbäume) und Sträucher. Ebenfalls nicht mitverpachtet sind Jagd- und Fischereirechte.

Der Verpächter haftet nicht für die Nutzbarkeit des Pachtgegenstandes zum vertraglich vereinbarten Zweck. Der Pächter hat keinen Anspruch auf Minderung des Pachtzinses, wenn Teile des Pachtgegenstandes nicht oder nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind.

## **§ 2 Vertragsdauer**

Dieser Vertrag läuft **10** Jahre, und zwar vom **01.11.2024** bis **31.10.2034**. Der Pachtvertrag endet mit Ablauf dieser Laufzeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

## **§ 3 Pachtzins**

- (1) Die Verpachtung ist bis zum 31.12.2024 nicht steuerbar, da eine bloße Vermögensverwaltung besteht, § 2 (3) UStG a.F.  
Die Verpachtung ist ab dem 01.01.2025 steuerbar, jedoch nach § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung gem. § 9 UStG erfolgt nicht.  
Für den unter § 1 genannten Pachtgegenstand beträgt also in beiden Fällen der jährliche Pachtzins

**«Gesamt\_Pachtzins» Euro.**

Der Pachtzins ist in jedem Jahr – jeweils am 1. Werktag (Arbeitstag) im Monat November, erstmals am 03.11.2025 – vom Pächter kostenfrei an den Verpächter zu entrichten.

Gerät der Pächter in Verzug, kann der Verpächter Mahnkosten in Höhe von 5,- € je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen in Höhe von 8 v.H. über den Basiszinssatz nach § 247 BGB erheben.

- (2) Eine Zurückbehaltung oder Aufrechnung des Pachtentgeltes wegen Gegenforderungen, gleich welcher Art, ist dem Pächter nicht gestattet, soweit diese nicht rechtskräftig festgestellt oder vom Verpächter anerkannt sind.
- (3) Die Entrichtung des Pachtzinses wurde auf SEPA-Lastschriftverfahren umgestellt, dafür hat der Pächter das Lastschriftmandat bereits unterschrieben.
- (4) Der Pächter wird von der Entrichtung der Pacht nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechtes verhindert wird (§ 587 Abs. 2 BGB).

## **§ 4 Lasten und Abgaben**

Die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und zur landwirtschaftlichen Berufsvertretung übernimmt der Pächter. Alle weiteren Lasten und Abgaben, die auf den Pachtgrundstücken ruhen, trägt der Verpächter.

## **§ 5 Pflichten der Vertragsparteien**

- (1) Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der Pächter hat die Pachtgrundstücke nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis zu bewirtschaften.
- (2) Der laufende Unterhalt und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Wege, Gräben usw., obliegen dem Pächter. Dem Pächter stehen aus Aufwendungen für Maßnahmen zwecks Verbesserung der Pachtsache Ersatzansprüche gegen den Verpächter nur dann zu, wenn die Aufwendungen mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters gemacht sind.
- (3) Der Verpächter bzw. seine Bevollmächtigten sind berechtigt, die Pachtsache jederzeit zu betreten, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Einhaltung dieses Vertrages zu prüfen.
- (4) Der Pächter hat für die Erhaltung der Grenzanlagen und Grenzzeichen zu sorgen und etwaige Übergriffe der Nachbarn dem Verpächter sofort mitzuteilen. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden.
- (5) Schäden, die durch Witterungseinwirkungen, Natur- und sonstige Ereignisse eintreten, hat der Pächter zu tragen und zu bezahlen.

## **§ 6 Nicht erlaubte Benutzungen**

Folgende Formen der Nutzung sind auf den Pachtgrundstücken nicht erlaubt:

- die Errichtung von baulichen Anlagen oder Einfriedungen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- das Entfernen von Landschaftselementen
- jegliche Nutzung als Lagerfläche
- Nutzungsüberlassung an Dritte
- Arbeiten auf den Flächen (Wenden, Pressen, Mähen, Abfuhr) in der Zeit ab 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenaufgang in unmittelbarer Nähe Wohngebiet
- Keine unverhältnismäßige Über- oder Unterdüngung oder unsachgemäße Aufbringung von Klärschlamm
- Mittel zur Schädlingsbekämpfung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und schonend einzusetzen
- Eine Umwandlung der Kulturart des Grundstückes ist ohne Genehmigung des Verpächters nicht gestattet. Der Pächter ist nicht berechtigt, Ackerflächen in

Dauergrünland umzuwandeln bzw. entstehen zu lassen oder Pachtgrundstücke über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren stillzulegen oder gar nicht zu bewirtschaften. Mehrjährig stillgelegte Ackerflächen müssen vor Pachtende ordnungsgemäß umgebrochen werden.

Das Anlegen bzw. Vergrößern von Drainagen und Gräben ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters und ggf. erforderlicher behördlicher Genehmigungen erlaubt.

Der Rückschnitt / Pflege von Gehölzen ist nur nach vorheriger Zustimmung des Verpächters erlaubt.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen für gesetzlich oder auf Grund eines Gesetzes geschützte Flächen und Lebensstätten (z.B. Naturschutzgesetze und Verordnung über ein Naturschutzgebiet).

## **§ 7 Wildschaden**

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 8 Weitere Bestimmungen**

- (1) Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur einvernehmlich und in schriftlicher Form.
- (2) Im Übrigen gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu Landpachtverträgen. Dies gilt insbesondere für
  - die jeweiligen Rechte auf Kündigung (§ 594 a bis § 594 f BGB).
  - die Unterverpachtung (§ 589 BGB)
  - den Tod des Pächters (§ 594 d BGB)
  - Betriebsübergabe (§ 593 a BGB)
  - Nutzungsänderungen (§ 590 BGB)
  - Verzug der Pachtzahlung (§ 594 e BGB)
  - Verkauf der Pachtsache (§ 593 b BGB)
  - Rückgabe der Pachtsache (§ 596)
  - Duldung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 588 BGB)
- (3) Mit diesem Vertrag werden bereits bestehende Pachtverträge mit dem Pächter über die im Pachtvertrag genannten Grundstücke aufgehoben.
- (4) Pächter und Verpächter stimmen gegenseitig der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten aus diesem Vertrag zu. Der Verpächter verweist im Übrigen auf seine Datenschutzhinweise und stellt diese dem Pächter auf Anforderung zur Verfügung.

- (5) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder gegen zwingende Vorschriften verstoßen, so wird der Bestand des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen haben die Vertragsparteien Vereinbarungen zu treffen, welche den unwirksamen Bestimmungen inhaltlich am nächsten kommen bzw. soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

## **§ 9 Außerordentliche Kündigung**

- (1) Sofern die Bewirtschaftung der Flächen nicht nach den Pflichten des § 5 oder den Geboten des § 6 dieses Vertrages erfolgt, ist der Verpächter berechtigt den Vertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen.

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung ist auch gegeben, wenn

- der Pächter zahlungsunfähig ist, insbesondere, wenn über das Vermögen des Pächters das gerichtliche Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt ist,
- für den Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus in der Person des Pächters liegenden Gründen eine unbillige Härte bedeuten würde.

- (2) Sollte der Verpächter die verpachteten Grundstücke ganz oder teilweise selbst benötigen oder an Dritte veräußern, der über die Pachtgrundstücke anderweitig oder selbst verfügen will, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis sofort zu lösen. In diesen Fällen haftet der Verpächter dem Pächter für einen durch die vorzeitige Kündigung etwa verursachten Ernteausfall, längstens jedoch bis zum Ende des laufenden Pachtjahres. Die Entschädigung wird nach § 596 a BGB geregelt.

Als Gerichtsstand ist Bad Neustadt a.d. Saale vereinbart.

Bad Königshofen i. Gr., den .....2024

---

Verpächter  
Stadt Bad Königshofen i. Gr.  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Thomas Helbling

---

Pächter  
Mustermann