

LANDPACHTVERTRAG

AzNr. t102200p0001

zwischen

der Ev.-luth. Kirche Musterdorf

vertreten durch den Kirchengemeinderat der Kirchengemeinde Erdhausen

vertreten durch Herrn Wilhelm Verwalter

dienstansässig Kirchenkreisverwaltung, Wismarsche Straße 300, 19055 Schwerin

- Verpächterin -

und

dem Landwirtschaftsbetrieb Müller GmbH & Co KG

Dorfstraße 12, 18233 Pflanzberg

vertreten durch seinen Geschäftsführer/in Herrn Martin Muster

- Pächter -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Präambel: Mit dem Abschluss dieses Landpachtvertrages sind alle bisherigen zwischen den Vertragspartnern zu diesem Vertragsobjekt geschlossenen Verträge unwirksam.

Dieses Angebot ist aufschiebend bedingt gültig bis zum: 31.06.2019

§ 1 Pachtgrundstück(e): verpachtete Anlagen und Rechte

(1) Die Verpächterin verpachtet die in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23,3456 ha an den Pächter zur landwirtschaftlichen Nutzung

(2) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, 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; Verlängerung

(1) Die Pachtzeit beträgt 12 Jahre.

Sie beginnt am 01.10.2019 und endet am 30.09.2031

(2) Das Pachtjahr läuft vom 01.Oktober. bis 30.September jeden Jahres .

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

§ 3 Besitzübergang; Beschreibung des Pachtgrundstücks

Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Vertragsparteien verzichten bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses ausdrücklich auf eine Beschreibung der

Pachtsache. Eine Einweisung an Ort und Stelle zu Pachtbeginn erfolgt nur auf Anmeldung bis Pachtbeginn. Diese beinhaltet nicht, die amtlich zuverlässige Bestimmung der Grundstücksgrenzen.

§ 4 Pacht; Zahlungsbedingungen; Verzug; Anpassungsklausel

(1) Die jährliche Pacht beträgt für die gesamte in § 1 Abs. 1 genannte Fläche 4800,85 € in Worten Viertausendachthundert.

(2) Die Pacht ist im Nachgang in 2 gleichen Teilbeträgen von 2400,43 € am 30.03./30.09. eines jeden Jahres, erstmals am 30.03.2020 ohne Kosten für die Verpächterin auf das folgende Konto,

Kontoinhaber: Kirchengemeinde Erdhausen

IBAN: DE18 2333 4536 1128 27

unter Angabe des Verwendungszwecks **t102200p0001** zu entrichten.

3) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit die Pacht ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der Pächter ist dann verpflichtet, die gesetzlichen Verzugszinsen auf die rückständige Pacht zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens durch den Verpächter bleibt unberührt.

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

(5) Die in § 4 vereinbarten Beträge sind Nettobeträge. Die Parteien gehen davon aus, dass die Verpächterin auf die Zahlungen des Pächters 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 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 zzgl. 12. Monaten. Die Verpächterin nimmt diesen Verzicht an.

(6) Beide Vertragsparteien sind berechtigt – unbeschadet der Regelung des § 593 BGB-, frühestens jedoch nach Ablauf von 3 Jahren und danach im dreijährigen Rhythmus ab Beginn der Pachtdauer, Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Pacht zu verlangen. Die Neufestsetzung soll unter Berücksichtigung der dann gültigen ortsüblichen Pacht erfolgen. Können sich die Parteien nicht einigen, wird von diesen ein öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständige bestimmt, der die angemessene, für beide Parteien dann verbindliche Pacht ermittelt. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien zur Hälfte.

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.

§ 5 Abgaben, Lasten und Beiträge

(1) Der Pächter trägt die wiederkehrenden öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten, die auf den Pachtgrundstücken ruhen oder ihnen künftig auferlegt werden, alle durch diesen Vertrag entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten sowie die Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

(2) Einmalige öffentliche Lasten, wie z.B. Straßenausbaubeiträge, Sanierungsausgleichsbeträge, Kanalausbaubeiträge oder Erschließungsbeiträge tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

(3) Beteiligt sich der Pächter entsprechend Absatz 2, kann er in Abhängigkeit von der Höhe des Beitrages und dem Flächenumfang des Pachtvertrages eine einmalige Verlängerung der Pachtzeit um bis zu 12 Jahre verlangen.

§ 6 Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Dienstbarkeiten, Wege-, Leitungsrechte

(1) Die Verpächterin überlässt die Pachtgrundstücke dem Pächter in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Dem Pächter sind die Lage, die Grenzen und 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 auf Schadensersatz. Hiervon 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 Erfüllungsgehilfen gleich.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, muss der Pächter dulden.

Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte sowie für dinglich nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen Anlagen. Die mit diesen Rechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter zu übernehmen, die mit den Rechten verbundenen Pflege-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hat der Pächter zu dulden.

Verstößt der Pächter gegen diese Verpflichtungen oder beschädigt er 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 der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(4) Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.

Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z.B. Hochwasser oder Seuchen) oder durch Manöverschäden.

§ 7 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung

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

(2) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin und im Rahmen der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften die bisherige Nutzungsart der Pachtgrundstücke ändern. Humusboden darf nicht entfernt werden.

(3) Der Pächter darf Gebäude nur nach vorheriger besonderer schriftlicher Vereinbarung errichten.

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

§ 8 Bewirtschaftung und Unterhaltung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich nach guter fachlicher Praxis und Beachtung der jeweils aktuell geltenden Rechtsvorschriften zu bewirtschaften. Dem Umweltschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten.

Der Pächter hat insbesondere zu beachten:

a) Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer und Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.

b) Alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und/oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.

c) Gentechnisch veränderte Organismen (GVO) in Form von Saat- oder Pflanzgut, definiert in der gültigen Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland, dürfen auf den Pachtflächen nicht ausgesät und ausgepflanzt werden. Ausnahmen auch zu Versuchszwecken mit behördlicher Genehmigung werden von der Verpächterin nicht eingeräumt.

(2) Der Pächter hat sich über Bodenschutz-, Natur-, Landschaftsschutzvorschriften zu informieren. Diese sind bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten.

(3) Auf Verlangen der Verpächterin hat der Pächter die Verpflichtung, auf seine Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form der im Fachrecht geforderten Bodenuntersuchungsergebnisse incl. der Humusgehalte und Sortennachweise über Saat- und Pflanzgut zu belegen. Die entsprechenden Unterlagen sind seitens des Pächters bis 3 Jahre nach Ablauf des Pachtvertrages aufzubewahren und der Verpächterin auf Verlangen vorzulegen.

(4) Der Pächter hat in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden.

(5) Bei der Anlage von Gärfuttersilos und –mieten sind die Empfehlungen der Fachbehörde für Düngung bei der LMS einzuhalten.

(6) Der Pächter verpflichtet sich in seinem Betrieb die pflanzen- und ackerbaulichen Grundlagen einer bodenschonenden Fruchtfolge zu beachten. Dazu gehören eine mindestens dreigliedrige Fruchtfolge auf allen Schlägen, der Wechsel von Halm- und Blattfrucht, sowie von zu- und abtragenden Früchten. In Ausnahmefällen ist Mais nicht länger als zweimal in Folge zu stellen. Ackergras und mehrjährige Futterpflanzen können bis zu 4 Jahren in Folge angebaut werden. Die von der Landesforschungsanstalt MV empfohlenen Anbaupausen für Winterraps, Sommerraps, Zuckerrüben und Kartoffeln sind einzuhalten.

(7) Behördliche Auflagen hat er, soweit sie durch seinen Betrieb bedingt sind, auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Verpächterin gerichtet sein sollten.

(8) Der Pächter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtgrundstücke durchzuführen, insbesondere

a) die Einfriedungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 instand zu halten und – soweit erforderlich – zu ersetzen.

b) 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.

c) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen.

(9) Der Pächter haftet für den ordnungsgemäßen Zustand der Grundstücke und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen und Bäume, 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.

§ 9 Vertragsstrafe

(1) Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus §§ 7 und 8 hat der Pächter eine Vertragsstrafe in Höhe des 2 bis 5-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. § 18 Abs. 1 (a) bleibt unberührt. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten.

(2) Kommt der Pächter der Verpflichtung aus Absatz 1 innerhalb einer Frist von einem Monat nach Geltendmachung nicht nach, so steht der Verpächterin das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu.

§ 10 Verbesserungen der Pachtgrundstücke

(1) 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. Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verpächterin.

(2) Der Pächter 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 Pachtsache mit einer Einrichtung versehen, so kann er diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses wegnehmen. In diesem Falle hat er die Pachtgrundstücke auf seine 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 die Einrichtungen zu entfernen.

§ 11 Einwirkungen und Verbesserungen durch die Verpächterin

(1) 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.

(2) 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. Die Verpächterin hat die dem Pächter durch die Maßnahmen entgehenden Ernteaufträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.

(3) 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 der Pacht einwilligt.

§ 12 Wildschaden

(1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

§ 13 Unterverpachtung; Pflugtausch; Betriebsaufgabe

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

(2) Gibt der Pächter seinen Betrieb auf, und stimmt die Verpächterin einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages nicht zu, so ist der Pächter berechtigt, die Pachtsache ohne Zustimmung der Verpächterin an einen Dritten, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, unterzuverpachten.

(3) Einem Pflugtausch im Rahmen einer wirtschaftlichen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stimmt die Verpächterin zu.

(4) 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

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

§ 15 Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge; Tod eines Pächters

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

(2) 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.

§ 16 Besondere Verpflichtungen für juristische Personen/bei mehreren Pächtern

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

(2) Bei einer formwechselnden Umwandlung bzw. Änderung der Rechtsform oder einem Gesellschafterwechsel von mehr als 50 % übernehmen die Rechtsnachfolger das Pachtverhältnis nicht. Der Pachtvertrag wird in diesem Falle zum Ende des Pachtjahres beendet. Der Pächter ist verpflichtet die Änderung unverzüglich anzuzeigen.

(3) Absatz 2 findet keine Anwendung im Fall der vorweggenommenen Erbfolge.

(4) Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner für die Verpflichtung aus diesem Vertrag.

§ 17 Vorzeitige Kündigung

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

- a) der Pächter die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (§22) nicht ordnungsmäßig nach § 8 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,
- b) wenn der Pächter gegen seine Verpflichtungen aus § 7 und § 8 verstößt,
- c) der Pächter mit der Entrichtung der Pacht in Höhe von 50 % der Jahrespacht in Verzug ist,
- d) wenn eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens des Pächters eintritt oder besteht, so dass Ansprüche der Verpächterin konkret gefährdet sind, z.B. im Falle einer nachhaltigen Pfändung oder sonstiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Pächter,
- e) über das Vermögen des Pächters die Eröffnung des Verfahrens nach der Insolvenzverordnung mangels Masse abgelehnt oder sein eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird,
- f) wenn der Pächter gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und die Verpächterin hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,
- g) wenn von den Pachtgrundstücken Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich der Pächter in Verzug befindet,
- h) wenn der Pächter gegen seine Verpflichtungen aus § 13 oder § 16 verstößt,

(2) 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 (z.B. kirchenfeindliches Verhalten des Pächters).

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

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

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

§ 18 Sonderkündigungsrecht bei nachträglicher Änderung der Nutzungsart

(1) Werden die Pachtgrundstücke nach Abschluss dieses Vertrages 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 einem Jahr 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 sind oder sie nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. Ferner, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und

Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- und forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt.

(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 nur auf die Flächen des Pachtvertrages, die für die Anlagen erneuerbarer Energien in Anspruch genommen werden.

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

§ 19 Verjährung bei Pachtende

(1) Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 18 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 zurückhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 20 Schiedsgutachter

(1) In den Fällen des § 4 Abs. 5, § 8 Abs. 1 und Abs. 2, § 10 Abs. 2, § 11, § 17 Abs. 1a und ggf. weiteren von den Vertragsparteien schriftlich vereinbarten Fällen entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten ein von beiden Vertragsparteien beauftragter, öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 Abs. 1 BGB nach billigem Ermessen.

(2) Der 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, soweit dieser Vertrag keine anderweitige Regelung trifft oder die Parteien selbst eine andere Einigung treffen.

§ 21 Rückgabe der Pachtgrundstücke

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

§ 22 Ausfertigung und Kosten des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird 3.-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Verpächter, der Pächter, und – soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine Ausnahme von der Pflicht zur Anzeige dieses Vertrages festgelegt worden ist – das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

(2) Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten trägt der Pächter.

§ 24 Zusätzliche Vereinbarungen

Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

.....
.....
.....

