

**Der Pachtvertragsentwurf dient ausschließlich als Vorlage und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Rechtssicherheit.**

## **Pachtvertrag über Festmistlagerraum auf einem landwirtschaftlichen Anwesen**

zwischen

Herrn/Frau ..... (nachfolgend **Verpächter**)

und

Herrn/Frau/Firma ..... (nachfolgend **Pächter**)

### **§ 1 Pachtgegenstand**

- (1) Der Verpächter ist Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens ..... in .....
- (2) Der Verpächter verpachtet an den Pächter folgende auf dem obigen landwirtschaftlichen Anwesen vorhandenen Festmistlagerraum (Festmistplatte mit Jauchegrube)
  - in folgender Ausführung: .....
  - mit folgenden Maßen:            Fläche: ..... Volumen: ..... cbm
  - mit folgender technischer Ausstattung: ..........  
die auf beiliegendem Lageplan mit roter Farbe umrandet ist
- (3) Mitverpachtet zur Verwendung als Transport- und Bewegungsflächen werden folgende Frei- und Stellflächen; diese sind unter Angabe der Länge, Breite oder Fläche auf beiliegendem Lageplan mit blauer Farbe umrandet.
- (4) Die Lagepläne sind ausdrücklicher Bestandteil dieses Vertrages.

### **§ 2 Pachtzweck**

- (1) Die in § 1 Absatz 2 genannter Mistlagerraum mit entsprechender Jauchegrube wird ausschließlich verpachtet zur Einlagerung von tierischem Wirtschaftsdünger
- (2) Die Einlagerung anderer Materialien bedarf der schriftlichen Verpächterzustimmung.

### **§ 3 Pachtzeit**

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am ..... und
  - endet am ....., ohne daß nach Ablauf dieser Frist eine stillschweigende Verlängerung gemäß § 568 BGB eintritt.
  - oder
  - endet am ....., mit der Maßgabe, daß, wenn es nicht spätestens ..... Monate vor Ablauf dieser Frist von einer der Vertragsparteien schriftlich gekündigt wird, es sich verlängert
    - um jeweils 1 bzw. .... weitere(s) Jahr(e).
    - auf unbestimmte Zeit.
  - oder
  - wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Wird das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen oder hat es sich auf unbestimmte Zeit verlängert, kann jede Vertragspartei das Pachtverhältnis mit einer Frist von .....  Monaten oder  Wochen zum Ende eines  Kalenderjahres oder  Kalenderhalbjahres oder  Kalendervierteljahres kündigen.
- (3) Abweichend vom vereinbarten Beginn gemäß Absatz 1 wird dem Pächter die Pachtsache überlassen zum .....

#### **§ 4 Pachtzins**

- (1) Der Pachtzins beträgt monatlich netto € ....., in Worten .....  
Er ist spätestens am 5. Werktag eines jeden Zahlungszeitraumes im voraus zur Zahlung fällig auf nachfolgendes Konto: ..... (Konto-Nr.)  
Bei ..... (Bank) ..... (BLZ)
- (2) Nicht im Pachtzins enthalten sind eventuelle Nebenkosten für Strom/Beleuchtung  
Diese werden pauschal berechnet.

#### **§ 5 Mehrere Personen als Pächter/Verpächter**

- (1) Schließen diesen Pachtvertrag mehrere Personen auf Pächter- und/oder Verpächterseite ab, haften diese jeweils für alle Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Mehrere Personen auf Pächter- und/oder Verpächterseite bevollmächtigen sich mit Unterzeichnung dieses Vertrages gegenüber der anderen Vertragspartei gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von diesen Vertrag betreffenden Willenserklärungen. Ein Widerruf dieser Bevollmächtigung bedarf der schriftlichen Mitteilung an die andere Vertragspartei.

#### **§ 6 Pachtsicherheit/Bürgschaft**

Dieser Pachtvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Pächter spätestens bis zum ..... eine Pachtkaution in Höhe von € ..... leistet. Die Pachtkaution wird vom Verpächter auf ein eigens für diesen Zweck eröffnetes Konto einbezahlt. Zinsen werden diesem Konto gutgeschrieben und erhöhen die Sicherheit.

#### **§ 7 Zustand des Pachtgegenstands/Instandsetzung**

- (1) Der Pächter bestätigt, daß ihm der Zustand des Pachtgegenstands aufgrund einer durchgeführten Besichtigung bekannt ist und der Pachtgegenstand für den vereinbarten Pachtzweck geeignet ist.
- (2) Sollte die Benutzung des Pachtgegenstandes zu dem vertraglich vereinbarten Zweck von der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen abhängen oder künftig abhängig gemacht werden, kann der Pächter hieraus keine Ansprüche gegen den Verpächter ableiten.
- (3) Der Verpächter verpflichtet sich, spätestens bis zum ..... an dem Pachtgegenstand die im Übergabeprotokoll (§ 10) aufgeführten Arbeiten auszuführen oder ausführen zu lassen.
- (4) Hat der Verpächter diese Pflichten bis zum vereinbarten Zeitpunkt nicht oder nicht vollständig erfüllt, kann ihm der Pächter eine schriftliche Nachfrist setzen und nach erfolglosem Ablauf diese Arbeiten auf Kosten des Verpächters ausführen oder ausführen lassen.

#### **§ 8 Reparaturen und Instandhaltung**

- (1) Die Instandhaltung des Pachtgegenstands, insbesondere die Beseitigung von Schäden und Mängeln am Pachtgegenstand, die durch gewöhnliche Alterung oder Witterungseinflüsse verursacht sind, obliegt dem Verpächter.
- (2) Der Pächter hat dem Verpächter auftretende Mängel und Schäden unverzüglich zu melden. Für weitergehende Schäden, die dadurch entstehen, daß der Pächter einen aufgetretenen Mangel nicht gemeldet hat, haftet der Pächter.
- (3) Zur Feststellung der Notwendigkeit von Instandhaltungsmaßnahmen sowie zu deren Durchführung ist der Verpächter jederzeit berechtigt, den Pachtgegenstand zu besichtigen. Einer Ankündigung bedarf es nicht bei dringenden Instandhaltungsarbeiten (z. B. bei Undichtigkeiten).
- (3) Unterläßt der Verpächter trotz der Schadensmeldung die von ihm gemäß Absatz 1 vorzunehmende Instandhaltungsmaßnahme und wird durch den nicht beseitigten Mangel oder Schaden der Pächter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch der Pachtsache beeinträchtigt, kann er dem Verpächter eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen.

Nach fruchtlosem Fristablauf kann der Pächter den Mangel auf Kosten des Verpächters beseitigen lassen.

Das Recht des Pächters auf Pachtminderung bleibt davon unberührt.

### **§ 9 Beschädigung durch den Pächter**

- (1) Mängel und Schäden am Pachtgegenstand, die der Pächter, seine Angehörigen, Beschäftigten oder sonstigen Dritte, die mit Billigung des Pächters den Pachtgegenstand befüllen oder leeren, verursachen, hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen oder zu ersetzen.
- (2) Nicht vom Pächter zu ersetzen oder zu beseitigen sind solche Abnutzungen des Pachtgegenstands, die infolge vertragsgemäßen Gebrauchs herbeigeführt sind.
- (4) Beseitigt oder repariert der Pächter die von ihm nach Absatz 1 zu behebenden Schäden trotz einer Mahnung des Verpächters, in der er dem Pächter eine angemessene Frist gesetzt hat, nicht binnen dieser Frist, kann der Verpächter die Mängel auf Kosten des Pächters beseitigen lassen. § 8 Absatz 4 gilt in diesem Falle entsprechend.

### **§ 10 Übernahmeprotokoll**

- (1) Bei der Übergabe der Pachtsache an den Pächter wird anhand einer gemeinsamen Besichtigung ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand des Pachtgegenstands aufgenommen wird. Gleichfalls werden hierin die vom Verpächter gemäß § 7 Absatz 3 noch auszuführenden Arbeiten aufgenommen.
- (2) Das von beiden Parteien zu unterzeichnende Protokoll wird ausdrücklicher Bestandteil dieses Vertrages und ist maßgeblich für den Zustand, in dem - unter Berücksichtigung der durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführten Abnutzungen - nach Vertragsende die Sache zurückzugeben ist.

### **§ 11 Unterverpachtung**

- (1) Der Pächter ist zur Unterverpachtung nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters berechtigt.
- (2) Der Pächter hat für ein Verschulden seines Unterpächters wie für eigenes Verschulden zu haften.

### **§ 12 Gewährleistung**

- (1) Die vertragsgegenständliche Pachtsache ist zum jetzigen Zeitpunkt
  - keinem Dritten überlassen.
  - einem Dritten überlassen, der die Pachtsache aufgrund Kündigung bis spätestens zum ..... zu räumen und zu leeren hat.Der Verpächter haftet jedoch nicht für rechtzeitige Räumung der verpachteten Güllegrube durch den Dritten. Er tritt jedoch bereits jetzt eventuelle Ansprüche gegen den Dritten wegen verspäteter Räumung an den Pächter ab.
- (2) Sollte infolge späterer behördlicher Anordnungen die Pachtsache nicht mehr zu dem vertraglich vereinbarten Zweck genutzt werden dürfen, ohne daß hierfür ein Verhalten des Pächters oder Verpächters ursächlich ist, erlischt dieses Vertragsverhältnis, ohne daß den Vertragsparteien hieraus gegenseitige Ansprüche erwachsen.

### **§ 13 Untergang der Pachtsache**

- (1) Wird die verpachtete Sache infolge höherer Gewalt zerstört, ist der Verpächter nicht verpflichtet, den Pachtgegenstand wiederherzustellen. In diesem Falle endet das Pachtverhältnis, ohne daß hieraus den Parteien gegenseitige Ansprüche erwachsen.
- (2) Wird der Pachtgegenstand jedoch wiederhergestellt, kann der Pächter verlangen, daß sich das Pachtverhältnis fortsetzt.

## § 14 Außerordentliche Kündigung

- (1) Der Verpächter ist berechtigt, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung und angemessen gesetzter Frist
- einen in seiner Person liegenden Grund nicht abstellt, der die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verpächter zu einer unbilligen Härte werden läßt, *oder*
  - einen vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache (z. B. zweckwidrige Nutzung, unzulässige Unterverpachtung, Verstoß gegen behördliche Auflagen) fortsetzt.

Ferner kann der Verpächter fristlos kündigen,

- wenn der Pächter sich für 2 aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses in Höhe eines Betrags von mindestens 1 Monatspachte in Verzug befindet *oder*
  - wenn der Pächter sich in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Pachtzinses in Höhe eines Betrags von mindestens 2 Monatspachten in Verzug befindet *oder*
  - wenn über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist *oder*
  - wenn eine gegen den Pächter erfolgte Zwangsvollstreckung aus Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis mangels pfändbarer Masse ganz oder teilweise erfolglos verlaufen ist *oder*
  - der Pächter die eidesstattliche Versicherung gemäß § 899 ZPO geleistet hat oder gegen den Pächter die Haft gemäß § 901 ZPO angeordnet ist.
- (2) Die fristlose Kündigung ist per Einschreiben mit Rückschein und unter Angabe der Kündigungsgründe zu erklären.

## § 15 Haftpflicht/Versicherung

- (1) Der Pächter übernimmt bezüglich des vertragsgegenständlichen Festmistlagers und der zugehörigen Jauchelagererraums und der Frei- und Stellflächen die Verkehrssicherungspflicht. Der Pächter stellt den Verpächter von jeglichen Ansprüchen Dritter, die diesen gegen den Verpächter als Eigentümer des Pachgegenstands und der Stell- und Freiflächen erwachsen können, frei.
- (2) Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, eine ausreichende Umwelthaftpflichtversicherung abzuschließen und diese dem Verpächter auf dessen Verlangen nachzuweisen.

## § 16 Kündigungserklärungen

Abgesehen von den nach diesem Vertrag in Schriftform zu erteilenden Erklärungen müssen insbesondere Kündigungen und Mahnungen schriftlich erfolgen.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner.

## § 17 Rückgabe

Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Pachtgegenstand vollständig geräumt dem Verpächter zu übergeben. Die Pachtsache ist in einem Zustand zu übergeben, der unter Berücksichtigung der bei normalem Vertragsgebrauch zu erwartenden Abnutzung dem im Übergabeprotokoll festgehaltenen Zustand entspricht.

## § 18 Nichträumung nach Vertragsende

Ist die Pachtsache bei Beendigung des Pachtvertrages nicht vollständig geräumt, so ist der Verpächter berechtigt, nach Ablauf der in einer schriftlichen Mahnung - in der gleichzeitig die Räumung angedroht wird - gesetzten Frist von mindestens 14 Tagen, die Räumung auf Kosten des Pächters vorzunehmen.

**§ 19 Salvatorische Klausel**

Sollte eine der in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind im Wege der Auslegung durch wirksame oder durchführbare Bestimmungen zu ersetzen. Ist dies nicht möglich, gelten hilfsweise die gesetzlichen Bestimmungen.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Verpächter)

.....  
(Pächter)

= Zutreffendes bitte jeweils ankreuzen!  
(Nicht zutreffende Absätze streichen)