

Landpachtvertrag für Rebland

§ 1	Pachtsache, Rebanlage.....	2
§ 2	Beschreibung der Pachtgrundstücke.....	3
§ 3	Pachtzeit	3
§ 4	Pachtzins.....	3
§ 5	Abgaben und Lasten	4
§ 6	Gewährleistung, Belastung der Pachtsache, Mitteilungspflichten	4
§ 7	Ordnungsgemäße Bewirtschaftung, Unterhaltung, Rückgabe.....	4
§ 8	Pachtende bei einer abgängigen Anlage / Wiederbepflanzung / Anbauregelung.....	5
§ 9	Wertausgleich bei Pachtende.....	5
§ 10	Unterverpachtung	6
§ 11	Fristlose Kündigung	6
§ 12	Hinzuziehung eines Sachverständigen	6
§ 13	Anwendung gesetzlicher Vorschriften	6
§ 14	Vertragsausfertigungen.....	6
§ 15	Vertragsänderungen, Zusätzliche Vereinbarungen.....	6

Eine Initiative des



WEINBAUVERBAND
WÜRTTEMBERG

und

TROSSBACH · GEYER & PETERLE

RECHTSANWALTSKANZLEI

Landpachtvertrag für Rebland

zwischen

(Nachname, Vorname, Straße, Hsnr., PLZ, Ort)

als Verpächter

und

(Nachname, Vorname, Straße, Hsnr., PLZ, Ort)

als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtsache, Rebanlage

(1) Verpachtet werden zur Nutzung für den Weinanbau die nachstehend bezeichneten Flächen

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück Nummer	Fläche ha/a/qm
1			
2			
3			
4			

(2) Zustandsbeschreibung der Rebanlage / Anlage der Reben durch Pächter (P) oder Verpächter (V)

Lfd. Nr.	Rebsorte / Unterlage	Erziehungsart / Unterstützungs-vorrichtung	Zeilen- und Reihenabstand / Anzahl Rebstöcke	Pflegezustand (z.B. Fehlstellen in %)	Pflanz-jahr	Anlage durch (P)* / (V)
1						
2						
3						
4						

* Die Kosten für eine Neubepflanzung trägt der Pächter zu _____% und der Verpächter zu _____%. (Wahlweise Wertausgleich bei Pachtende gemäß § 9 Abs. 2)

- (3) Mitverpachtet werden die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen, Bäume, Hecken und Sträucher.
 Wegerechte lasten auf den Grundsrücken mit lfd. Nr. _____.

§ 2 Beschreibung der Pachtgrundstücke

- (1) Die verpachteten Grundstücke befinden sich im Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Eine zusätzliche Beschreibung der Pachtsache ist deshalb nicht erforderlich.

Auf Verlangen eines Vertragsteils fertigen nachfolgend Verpächter und Pächter gemeinsam eine Beschreibung der Pachtgrundstücke an. Die Beschreibung soll Angaben über Bestandteile, Rebanlagen, sowie über den Zustand enthalten (z. B. bauliche Anlagen (insbesondere Weinberghäuschen), Einfriedungen, Dienstbarkeiten, Grenzsteine, Verunkrautung, Schädlinge).

Die Grundstücke mit den lfd. Nrn. _____ sind mit Weinbergmauern durchzogen. Auf Verlangen eines Vertragsteils fertigen nachfolgend Verpächter und Pächter gemeinsam eine Beschreibung dieser Pachtgrundstücke an. Die Beschreibung soll Angaben zum Zustand des Mauerwerks und dessen Bewuchs enthalten.

- (2) Auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist auf Verlangen eines Vertragsteils eine Beschreibung anzufertigen; sie ist von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben.

§ 3 Pachtzeit

Die Pachtzeit beginnt am ____:____:_____ und endet am ____:____:_____.

Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit jeweils um ____ Jahr(e), wenn es nicht mindestens ____ Monate vor Ablauf des Pachtvertrages schriftlich gekündigt wird.

§ 4 Pachtzins

- (1) Der jährliche Pachtzins setzt sich wie folgt zusammen:

Lfd. Nr.	Fläche in a	Jahrespachtzins in € / a	Jahrespachtzins Grundstück
1		€/a	€
2		€/a	€
3		€/a	€
4		€/a	€
Jährlicher Gesamtpachtzins:			€

(2) Den Pachtzins überweist der Pächter dem Verpächter auf folgendes Konto:

IBAN: _____

BIC: _____

Fälligkeit:

jeweils am ____ . ____ . ____ eines jeden Jahres in einer Summe, erstmals am ____ . ____ . ____ .

in Teilbeträgen: _____ .

(3) Die Parteien vereinbaren

keine Pachtzinsanpassungsklausel, es gilt ausschließlich das gesetzliche Anpassungsrecht des § 593 BGB.

die Pachtzinsanpassungsklausel gemäß **Anlage 1**.

§ 5 **Abgaben und Lasten**

(1) Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (insbesondere Grundsteuer) trägt der Verpächter, soweit durch Gesetz oder nachfolgende Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist.

(2) Der Pächter übernimmt:

- Den Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft

- Abgabe für den Deutschen Weinfonds

(3) Soweit die Beiträge nach Abs. 2 beim Verpächter erhoben werden, erstattet der Pächter diese dem Verpächter alljährlich zusammen mit dem Pachtzins.

§ 6 **Gewährleistung, Belastung der Pachtsache, Mitteilungspflichten**

(1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 4 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.

(2) Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v. H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen.

(3) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt und waren sie auch weder im Grundbuch eingetragen noch aus § 1 dieses Vertrages ersichtlich, so kann der Pächter Änderung des Vertrags oder Minderung des Pachtpreises verlangen.

(4) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter 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 entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 7 **Ordnungsgemäße Bewirtschaftung, Unterhaltung, Rückgabe**

(1) Die übernommenen oder neu angelegten Rebanlagen hat der Pächter ordnungsgemäß nach den für den Weinbau geltenden Erkenntnissen zu bewirtschaften. Soweit wirtschaftlich, hat der

Pächter Stockbestand zu erhalten und abgängige einzelne Rebstöcke durch Reben der gleichen Sorte zu ersetzen, die Unterstützungsvorrichtungen zu unterhalten und auszubessern und für sachgemäße Schädlingsbekämpfung und Düngung der Rebanlagen zu sorgen.

- (2) Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke und der Art der Reberziehung vornehmen (z. B. Umstellung auf Minimalschnitt).
- (3) Dem Pächter obliegen gewöhnliche Ausbesserungen, insbesondere der Wege, Gräben, Einfriedungen und Weinbergsmauern auf seine Kosten.
- (4) Stürzt eine Weinbergsmauer ein, so wird grundsätzlich vermutet, dass der Pächter hierfür nicht verantwortlich ist.
- (5) Der Pächter hat die Pachtsache fristgerecht in einem Zustand zurückzugeben, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig, ist er verpflichtet, dem Verpächter die daraus entstehenden Nachteile in Geld auszugleichen.

§ 8 Pachtende bei einer abgängigen Anlage / Wiederbepflanzung / Anbauregelung

- (1) Der Pächter ist bei einer abgängigen Anlage nicht zur Wiederbepflanzung verpflichtet. Das Pachtverhältnis endet in diesem Fall zum Ende des Pachtjahrs. Ob eine Anlage abgängig ist, entscheiden Pächter und Verpächter im gegenseitigen Einvernehmen. Können sie kein Einvernehmen darüber herstellen, ob eine Anlage abgängig ist, ist ein Sachverständiger nach Maßgabe des § 12 hinzuzuziehen.
- (2) Eine Rodung der Rebanlage durch den Pächter ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Verpächters erlaubt. Eine in diesem Falle dem Pächter erteilte Genehmigung zur Wiederbepflanzung ist auf der gerodeten Fläche einzusetzen. Eine Abweichung davon bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- (3) Übernimmt der Pächter bestockte Flächen, so sind diese nach Ablauf der Pachtzeit in bestocktem Zustand zurückzugeben. Sollten Pachtflächen bei Pachtende unbestockt sein, verpflichtet sich der Pächter daran mitzuwirken, dass der Verpächter eine genehmigte Rebanlage zurückerhält, z. B. durch Wiederanlage der Fläche durch den Pächter unter Einsatz einer ihm zustehenden Genehmigung zur Wiederbepflanzung.
- (4) Wird die Pachtfläche vom Pächter unbestockt übernommen und von ihm unter Bereitstellung einer Genehmigung zu: Wiederbepflanzung oder Neuanpflanzung mit Reben bepflanzt, so steht dem Pächter das Recht zur Rodung der Anlage und nach der Rodung das Genehmigungsrecht zur Wiederbepflanzung zu. Der Verpächter stimmt für diesen Fall der Rodung durch den Pächter zu.

§ 9 Wertausgleich bei Pachtende

- (1) Endet das Pachtverhältnis durch Ablauf der vereinbarten Pachtdauer
 - so erfolgt kein Geldausgleich für den noch vorhandenen Wert der Rebanlage.
 - so erfolgt ein Geldausgleich für den noch vorhandenen Wert der Rebanlage gemäß dem in Abs. 2 genannten Maßstab.
- (2) Wird das Pachtverhältnis vorzeitig beendet, hat der Verpächter dem Pächter für den noch vorhandenen Wert der Rebanlage einen Geldausgleich zu leisten. Bei der Wertfeststellung ist vom Zeitwert auszugehen. Der Zeitwert ist abzuleiten von den durchschnittlichen Wiederanlagekosten, der mutmaßlichen Nutzungsdauer der Rebanlage, einer linearen Abschreibung entsprechend dem Alter und unter Berücksichtigung des Zustands der Rebanlage.
- (3) Einigen sich die Vertragsparteien über die Höhe des Geldausgleichs nicht, so entscheidet ein öffentlich bestellter Sachverständiger aufgrund eines Gutachtens gemäß § 12 dieses Vertrages.

§ 10 **Unterverpachtung**

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten. Unberührt bleibt die Übergabe des Pachtgrundstücks bei Betriebsübergabe des Pächters im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (§ 593 a BGB).

§ 11 **Fristlose Kündigung**

- (1) Pächter und Verpächter können den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen.

Der Verpächter außerdem aber auch:

1. Wenn der Pächter unter Verstoß gegen die vertraglich übernommenen Verpflichtungen (insbesondere aus § 7 des Vertrages) wirtschaftet und auch nach schriftlicher Abmahnung die gerügten Bewirtschaftungsmängel nicht beseitigt hat. Im Streitfall ist ein Sachverständiger nach Maßgabe des § 12 hinzuzuziehen.
2. Wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines Teils der Pacht in Verzug ist und auch nach schriftlicher Abmahnung die Pacht nicht entrichtet.
3. Wenn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses auf Grund eines in der Person des Pächters liegenden Grundes, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit, Beleidigung, tätlichen Angriffs, dem Verpächter nicht zuzumuten ist.

- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Kündigungsgrund ist anzugeben.

§ 12 **Hinzuziehung eines Sachverständigen**

- (1) Einigen sich die Vertragsparteien nach Abschluss des Pachtvertrages über Fragen tatsächlicher Art nicht, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass die Entscheidung durch einen öffentlich bestellten weinbaulichen Sachverständigen getroffen wird.
- (2) Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Parteien bindend. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, im Falle des § 9 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 Nr. 1 die unterliegende Vertragspartei.

§ 13 **Anwendung gesetzlicher Vorschriften**

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen vorgesehen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Landpacht.

§ 14 **Vertragsausfertigungen**

Jede Partei erhält eine unterzeichnete Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 15 **Vertragsänderungen, Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
- (3) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Verpächters)

(Unterschrift des Pächters)

Anlage 1: Pachtzinsanpassungsklausel:

Der geschuldete Pachtzins ist auf Antrag eines Vertragsteils von den Vertragsparteien für das laufende und die folgenden Pachtjahre und nicht rückwirkend neu festzulegen. Eine Anpassung ist erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit Beginn der Pachtzeit (§ 2) und dann nach jeweils fünf Jahren möglich.

Die Preisanpassung richtet sich nach der Entwicklung des jährlichen Durchschnittsauszahlungspreises der gebietsansässigen Genossenschaft und berechnet sich wie folgt:

- (1) Die Entwicklung des Durchschnittsauszahlungspreises seit Beginn der Pachtzeit oder dem Zeitpunkt der letzten Anpassung wird ermittelt.
- (2) Ist der Durchschnittsauszahlungspreis um mehr als 20 % gestiegen oder gesunken ist eine Anpassung des Pachtzinses möglich. Andernfalls ist keine Anpassung möglich (Bagatellklausel).

Beispiel: Feste Termine nach jeweils 5 Jahren zur Feststellung der Entwicklung der Auszahlungsleistung	Vertragsabschluss	1. Gespräch nach 5 Jahren	2. Gespräch nach 10 Jahren	3. Gespräch nach 15 Jahren
Datum	01.11.2014	01.11.2019	01.11.2024	01.11.2029
Auszahlungsleistung der örtlichen Genossenschaft [€/kg]	1,00€/kg	0,97 €/kg	0,88 €/kg	0,77 €/kg
Abweichung [%]		-3%	-12%	-23%
Anpassung?		Nein	Nein	Ja
jährl. Pachtpreis [€/Ar]	15,00€/Ar	15,00€/Ar	15,00€/Ar	11,60€/Ar (-23%)
Schwelle von 20% wurde nach 15 Jahren erreicht. Der Pachtpreis wird entsprechend der Abweichung angepasst. Nächste Anpassung frühestens 2034 (5 Jahre nach letzter Anpassung) möglich.				

(Die Annahmen des Beispiels sind frei erfunden. Sie stellen keine repräsentativen Durchschnittswerte dar.)