



Allgemeine Pachtbedingungen für landeseigene Einzelgrundstücke im Geschäftsbereich des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Land- wirtschaft und Verbraucherschutz vom 01.01.2021 - APB 2021 - Streubesitz -

1. Pachtsache, Pachtzeit, Pachtjahr

- 1.1 Verpachtet sind die im Pachtvertrag bezeichneten Grundstücke. Vertragsdauer und Pachtjahr richten sich nach dem Pachtvertrag.
- 1.2 Auf eine nähere Beschreibung der Pachtsache (§ 585 b BGB) wird grundsätzlich verzichtet. Produktions- und Lieferrechte, sowie evtl. Rechtsansprüche aus öffentlichen Einkommensübertragungen, die mit der Pachtsache verbunden sind, beschreibt der Pachtvertrag.
- 1.3 Die Jagd und die Fischerei auf den Pachtgrundstücken ist nicht Gegenstand des Pachtvertrages.

2. Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen des Pächters

- 2.1 Die Pächterin oder der Pächter übernimmt die Grundstücke ohne Gewähr des Verpächters für ihren Zustand, ihre Größe und Beschaffenheit. Insoweit entfällt jede Haftung des Verpächters für Sach- und Rechtsmängel der Pachtsache (§ 586 Absatz 2 BGB). Die Pächterin oder der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren. Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse, z. B. Hochwasser oder Seuchen. Der Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz bleibt vom Gewährleistungsausschluss ausgenommen. Außer bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haftet der Verpächter nur für solche Schäden, die durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen entstanden sind.
- 2.2 Die Pächterin oder der Pächter hat alle dinglichen und vertraglichen Rechte Dritter an den Grundstücken zu dulden, die bei Vertragsabschluss bestehen, auch wenn sie ihr oder ihm nicht ausdrücklich bekannt gemacht worden sind. Das gleiche gilt für Rechte Dritter, die nach Beginn des Pachtverhältnisses zur Anlage von Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser usw.) oder für ähnliche Zwecke (z. B. Windenergieanlagen) begründet werden. Wird die vertragsmäßige Nutzung des Pachtgrundstückes durch Rechte Dritter, die erst nach Beginn des Pachtverhältnisses entstanden sind, wesentlich eingeschränkt, so ist die Geltendmachung etwaiger gegen Dritte zu richtender Ansprüche Sache des Pächters.
- 2.3 Die Pächterin oder der Pächter verzichtet auf Ersatz von Wild- und Jagdschäden durch den Verpächter, Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

3. Übergabe und Auseinandersetzung mit dem Pachtvorgänger

- 3.1 Die Grundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Pächterin oder der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn sie oder er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.
- 3.2 Der Verpächter tritt der Pächterin oder dem Pächter seine gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche gegen die oder den abziehende Pächterin oder Pächter auf Ersatz von Schäden und ordnungsmäßige Herrichtung der Pachtsache ab. Die Pächterin oder der Pächter hat den Verpächter von allen Ansprüchen der oder des abziehenden Pächters oder Pächterin aus dem Pachtverhältnis freizustellen.

4. Pachtzins

- 4.1 Betrag und Fälligkeit des jährlichen Pachtzinses regeln sich nach dem Pachtvertrag. Die Aufrechnung des Pachtzinses mit einer vom Verpächter bestrittenen und noch nicht rechtskräftig festgestellten Gegenforderung wird ausgeschlossen.
- 4.2 Bei Verzug ist der Pachtzins mit 5 Prozentpunkten, im Falle der Stundung mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens bleibt unberührt.

5. Bewirtschaftung

- 5.1 Die Pachtgrundstücke sind in der übernommenen Kulturart als Acker, Wiese, Weide oder Garten nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis pfleglich zu bewirtschaften, es sei denn, dass aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege etwas anderes vereinbart ist. Eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache oder ihrer Nutzung (z. B. Umbruch von Grünland in Acker, Anpflanzung von Obst- oder Nutzholz, Umbruch von Grünland mit dem Ziele der Neuansaat) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Auf Verlangen des Verpächters sind Ackerflächen, die im Rahmen der Umsetzung der Agrarpolitik stillgelegt oder anderweitig aus der Produktion genommen wurden, bei Pachtende als Ackerfläche herzurichten.
- 5.2 Bei Ackerflächen ist die Fruchtfolge so zu gestalten, dass sie einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entspricht und insbesondere nicht zu einer Vermehrung von Nematoden oder anderen Schaderregern führt. Bei vertragswidrigem Anbau hat die Pächterin oder der Pächter eine Vertragsstrafe bis zum Zehnfachen des Pachtzinses für die vertragswidrig genutzte Fläche zu zahlen. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (z. B. bei Verungrasung) bleibt vorbehalten.
- 5.3 Für jedes Einzelgrundstück kann der Verpächter auf Kosten der Pächterin oder des Pächters eine Bodenuntersuchung durch ein anerkanntes Institut als Maßgabe für Art und Umfang der Düngung bzw. der Schadstoffbelastung des Bodens verlangen. Der Untersuchungsbefund ist unverzüglich dem Verpächter zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- 5.4 Sicherung des Pachtgegenstandes
- 5.4.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen sind in ihrem Umfang zu erhalten.
- 5.4.2 Hecken, Sträucher und Bäume aller Art hat die Pächterin oder der Pächter bei der Bewirtschaftung grundsätzlich zu schonen, aber regelmäßig zu pflegen. Sie dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters beseitigt werden. Auf der Pachtfläche befindliche Gewässer, Röhrichte, Feldraine, Trockenrasen, Wallhecken, Böschungen u. a. sind von einer Bewirtschaftung auszunehmen und ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen unter Berücksichtigung von Nr. 5.4.1.
- 5.5 Die Pächterin oder der Pächter haftet für den ordnungsmäßigen Zustand der Grundstücke und der von ihm zu unterhaltenden Anlagen (Nr. 6.1), insbesondere für die Verkehrssicherheit sowie für die Erfüllung der Streu- und Reinigungspflicht. Sie oder er hat den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die gegen den Verpächter aus seiner Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können.
- 5.6 Die Pächterin oder der Pächter hat die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Naturschutzprogramme des Landes, zu berücksichtigen und an einer beispielgebenden Landschaftsgestaltung mitzuwirken. Evtl. Einzelheiten und Bedingungen können im Pachtvertrag in Abweichung von Nrn. 5.1 und 5.2 besonders vereinbart werden.
- 5.7 Bei Aufbringung von Klärschlamm und ähnlichen Stoffen i. S. der Abfallgesetzgebung hat die Pächterin oder der Pächter die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters einzuholen und regelmäßig den Nachweis gegenüber dem Verpächter zu führen, dass die Stoffe den für sie bestehenden Bestimmungen entsprechen (Unbedenklichkeitsnachweis). Das Aufbringen von Klärschlamm und ähnlichen Stoffen i. S. der Abfallgesetzgebung in Naturschutzgebieten, flächenhaften Naturdenkmälern, Nationalparks und geschützten Landschaftsbestandteilen ist grundsätzlich verboten. Evtl. weitere notwendige Regelungen bleiben dem Pachtvertrag vorbehalten.
- 5.8 Die Pächterin oder der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters die GAP-Antragsunterlagen des aktuellen Agrarantrages vorzulegen.

6. Gräben, Wege und andere Anlagen

- 6.1 Zu den Pachtgrundstücken gehörende Gräben, Wege, Brücken, Überfahrten, Durchlässe, Zäune und Dränanlagen sind von der Pächterin oder dem Pächter im ordnungsmäßigen Zustand zu unterhalten. Neue Anlagen darf sie oder er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters errichten. Dies gilt auch für die Durchführung von Meliorationsmaßnahmen. Regelungen über die Unterhaltungspflicht solcher Anlagen, die mit anderen gemeinsam benutzt werden, bleiben dem Pachtvertrag vorbehalten.
- 6.2 Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, Dritten den Übergang oder die Überfahrt über die Pachtsache zu gestatten, soweit dieses nach dem Ermessen des Verpächters notwendig ist.
- 6.3 Errichtet der Verpächter während der Pachtzeit auf den Pachtgrundstücken Anlagen oder sonstige Einrichtungen, die für die Bewirtschaftung nützlich sind, oder lässt er solche Anlagen durch Wasser- und Bodenverbände oder andere Dritte errichten, so hat die Pächterin oder der Pächter das zu dulden. Der Verpächter kann unbeschadet des § 588 BGB für die Anlagen eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses vom Zeitpunkt seiner Aufwendungen an verlangen.

7. Unterlassene Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

Führt die Pächterin oder der Pächter Maßnahmen, die zur Pflege und Unterhaltung der Pachtgrundstücke und ihrer Anlagen notwendig sind (Nrn. 5 und 6), trotz Mahnung nicht aus, so kann sie der Verpächter – unbeschadet seiner sonstigen Rechte – auf Kosten der Pächterin oder des Pächters selbst durchführen lassen.

8. Unterverpachtung, Erhaltung des Besitzstandes

- 8.1 Die Pächterin oder der Pächter darf die Pachtgrundstücke nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen. Der vorherigen Einwilligung bedürfen insbesondere der Pflugtausch und das Einbringen des Pachtgegenstandes in eine Kapital- oder Personengesellschaft einschließlich der GbR.
- 8.2 Die Pächterin oder der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Pachtgrundstücke in ihren Grenzen nicht beeinträchtigt, von Unbefugten nicht benutzt und durch Anlagen auf Nachbargrundstücken nicht geschädigt werden, ggf. hat sie oder er den Verpächter unverzüglich von derartigen Störungen oder Schäden zu benachrichtigen.

9. Grundstückslasten und Abgaben

Der Verpächter trägt die für die Pachtgrundstücke zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstigen öffentlichen Lasten, sofern im Pachtvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Beiträge zur Berufsgenossenschaft sind von der Pächterin oder dem Pächter zu tragen.

10. Rückgabe der Pachtsache

- 10.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Pachtsache zum Ende des Pachtverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand (Nrn. 5 und 6) zurückzugeben. Die Pächterin oder der Pächter verzichtet auf seine Ansprüche aus §§ 590 b und 591 BGB. Sie oder er kann Ersatz für Verwendungen nur verlangen, soweit das in dem Pachtvertrag vereinbart oder ihr oder ihm vor den Verwendungen vom Verpächter schriftlich zugesagt ist.
- 10.2 Produktions- und Prämienrechte
- 10.2.1 Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, mit den Pachtgrundstücken verbundene Produktions- und Lieferrechte, sowie bewirtschaftungsbezogene oder betriebsindividuelle Zahlungsansprüche oder vergleichbare Rechte zur Einkommensübertragung im Rahmen der EU-Agrarpolitik bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf den Verpächter, oder nach dessen Entscheidung, auf eine oder einen von ihm benannte Dritte oder benannten Dritten zu übertragen, soweit gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen oder der Verpächter im Einzelfall ausdrücklich darauf verzichtet.
- 10.2.2 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, für die Erhaltung der genannten Rechte während der Pachtlaufzeit zu sorgen und hierbei sämtliche Zahlungsansprüche gem. Nr. 10.2.1, die ihr oder ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Pachtfläche zugeteilt werden können, zu beantragen.

- 10.2.3 Ist ein gesetzliches oder amtlich vorgeschriebenes Übertragungsverfahren vorgeschrieben, sind beide Vertragsparteien verpflichtet, an den erforderlichen Maßnahmen mitzuwirken.
- 10.2.4 Die Pächterin oder der Pächter bevollmächtigt den Verpächter unter Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB für sich bei Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche erforderlichen Auskünfte einzuholen, die notwendigen Erklärungen abzugeben und alle Anträge zu stellen, die zur Übertragung entsprechender Rechte von Nr. 10.2.1 auf den Verpächter oder Dritte notwendig sind.
- 10.2.5 Soweit gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen, erfolgt die Übertragung unentgeltlich und entschädigungslos. Weist der abziehende Pächter oder die abziehende Pächterin allerdings nach, dass sie oder er Ausgaben für die Beschaffung entsprechender Rechte hatte, erhält sie oder er eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der entsprechenden Rechte bei Pachtende durch den Verpächter oder einen Nachfolgebewirtschafter oder eine Nachfolgebewirtschafterin. Gleiches gilt, wenn bei Pachtende mit dem Pachtgegenstand auch Zahlungsansprüche zu übertragen sind, die betriebsindividuelle, bewirtschaftungsbezogene Anteile enthalten.

11. Vorzeitige Kündigung

- 11.1 Werden Pachtgrundstücke für öffentliche Zwecke benötigt, für die ihre Enteignung zulässig wäre, so kann der Verpächter den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Pächterin oder dem Pächter steht eine Entschädigung dafür nur dann zu, wenn sie oder er sie auch im Falle einer Enteignung verlangen könnte. Hat ein Dritter, der im Enteignungsverfahren entschädigungspflichtig sein würde, dem Verpächter gegenüber die Entschädigung der Pächterin oder des Pächters übernommen, so kann sich der Verpächter von seinen Verpflichtungen durch Abtretung seiner Ansprüche an den Dritten befreien.
- 11.2 Benötigt der Verpächter Pachtgrundstücke für andere Bedürfnisse, die nicht bereits unter Nr. 11.1 fallen, oder will er die Grundstücke verkaufen oder anderweitig über sie verfügen (z. B. Erbbau-recht, Nießbrauch, Naturschutzzwecke), so kann er den Pachtvertrag jeweils zum Ende des laufenden Pachtjahres mit einer Frist von drei Monaten vorzeitig kündigen. Für die herauszugebenden Pachtgrundstücke regelt sich die Entschädigung nach den bestehenden Vorschriften und vertraglichen Vereinbarungen.
- 11.3 Wird ein Pachtvertrag nach Nrn. 11.1 oder 11.2 nur für Teile der Pachtgrundstücke gekündigt, so hat die Pächterin oder der Pächter für die herauszugebenden Grundstücke Anspruch auf Erlass des anteiligen Pachtzinses. Die Pächterin oder der Pächter kann das Pachtverhältnis gleichzeitig auch für die Restgrundstücke kündigen, wenn ihr oder ihm wirtschaftlich die Fortsetzung nicht zugemutet werden kann.
- 11.4 Der Verpächter kann den Pachtvertrag – unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche – ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- 11.4.1 die Pächterin oder der Pächter die Pachtgrundstücke nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet;
 - 11.4.2 die Pächterin oder der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses über drei Monate im Verzug ist;
 - 11.4.3 die Pächterin oder der Pächter ihre oder seine vertraglichen Verpflichtungen aus den Nrn. 5.1, 5.2, 5.4, 6.1 und 8.1 erheblich verletzt, insbesondere mit der Abstellung gerügter Mängel in Verzug gerät;
 - 11.4.4 über das Vermögen der Pächterin oder des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder fruchtlos in das Vermögen gepfändet ist.
- 11.5 In den Fällen der Nr. 11.4 haftet die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter für einen durch die vorzeitige Kündigung etwa verursachten Pachtausfall sowie für die Kosten der weiteren Verpachtung.
- 11.6 Beim Tode der Pächterin oder des Pächters gilt § 594 d BGB.

12. Vertretung des Verpächters

- 12.1 Die Vertretung des Verpächters (Land Niedersachsen) gegenüber der Pächterin oder dem Pächter obliegt dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, und Verbraucherschutz. Dieses wird vertreten durch die jeweils örtlich zuständige Grundbesitz verwaltende Dienststelle.
- 12.2 Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit befugt, die Pachtgrundstücke zu betreten. Die Pächterin oder der Pächter hat ihnen alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

13. Pachtvertrag

Der Pachtvertrag, alle Nachträge und zusätzlichen Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.