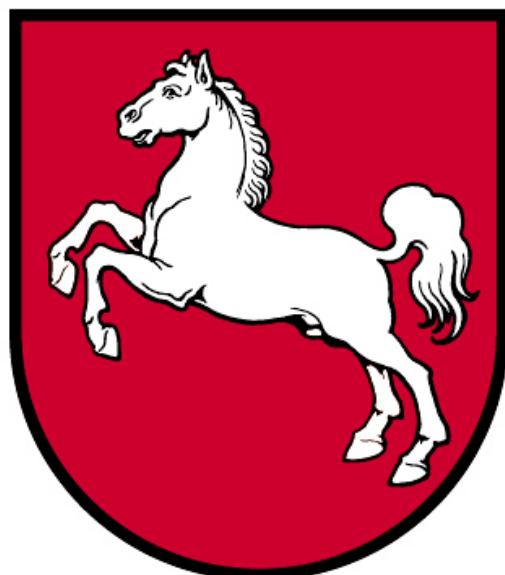


**Allgemeine Pachtbedingungen
für die Domänen
des Landes Niedersachsen
vom 01.01.2026
(APB 2026)**



Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	4
2.	Pachtsache	4
3.	Lebendes und totes Inventar	4
4.	Gewährleistung	4
5.	Pachtzeit	5
6.	Pachtzins und rückständige Forderungen	5
7.	Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung	6
8.	Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke	6
9.	Überlassung der Nutzung, Untererpachtung und Untervermietung	7
10.	Nutzung	8
10.1	Allgemeines	8
10.2	Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit	8
10.3	Verbot von gentechnisch veränderten Substanzen	9
10.4	Natur-, Kultur- und Baudenkmäler, Landschaftspflege	9
11.	Baumbestand	9
12.	Jagd	10
13.	Fischerei	10
14.	Unterhaltung baulicher Anlagen	10
15.	Bauten des Verpächters	11
16.	Bauten der Pächterin oder des Pächters	13
16.1	Allgemeines	13
16.2	Baumaßnahmen mit Abnahmezusicherung	13
16.3	Baumaßnahmen ohne Abnahmezusicherung	14
16.4	Nicht genehmigte Baumaßnahmen	14
16.5	Kleinere Um- und Einbauten	14
17.	Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wasser- und Bodenverbände, Wege, Grenzzeichen und Vermessungen	14
17.1	Meliorationsanlagen	14
17.2	Wasserläufe und Gräben	15
17.3	Wasser- und Bodenverbände	15
17.4	Wege	15
17.5	Grenzzeichen und Vermessungen	15
18.	Sicherung gegen Feuer	16
19.	Versicherungsschutz	16
19.1	Brandschadenversicherung durch den Verpächter	16
19.2	Brandschadenversicherung durch die Pächterin oder den Pächter	17
19.3	Hagelversicherung	17
19.4	Sturmschadenversicherung	17
19.5	Gefahrgutversicherung	17
19.6	Haftpflichtversicherung	18
20.	Sicherheitsleistung, Verschuldung	18
20.1	Sicherheitsleistung	18
20.2	Verschuldung	18
21.	Forderungen gegen den Verpächter	18
22.	Buchführung, Bestandsunterlagen	19
23.	Besichtigung	19
24.	Vertretung des Verpächters durch die Pächterin oder den Pächter, Geschäftsverkehr	20
25.	Tod der Pächterin oder des Pächters	20
26.	Vorzeitige Kündigung	21
27.	Übergabe und Rückgabe, Arbeits- und Anbauverträge, Produktions- und Prämienrechte	21
27.1	Zeitpunkt von Übergabe und Rücknahme der Pachtsache	21

27.2	Leitung von Übergabe und Rücknahme	22
27.3	Vermeidung von Ertragsminderungen	22
27.4	Anteilige Kostenerstattung für Bodenuntersuchungen	22
27.5	Eintritt in Verbindlichkeiten.....	22
27.6	Ansprüche des Verpächters.....	22
27.7	Eintritt in Arbeits- und Anbauverträge	22
27.8	Beihilfen, Produktions- und Lieferrechte	23
28.	Einzelheiten der Rückgabe	23
28.1	Zustand der Domäne bei der Rückgabe	23
28.2	Zurücklassen von Erzeugnissen	24
28.3	Feststellungen durch Schätzungsausschuss.....	24
28.4	Abweichender Zeitpunkt der Rückgabe	24
29.	Schätzungsausschuss	24
30.	Datenschutz	25
31.	Formvorschriften	25

1. Allgemeines

- 1.1 Diese Allgemeinen Pachtbedingungen gelten für Domänen und Teildomänen des Landes Niedersachsen; aus Vereinfachungsgründen wird nachstehend nur der Begriff "Domäne" verwandt. Sofern diese Allgemeinen Pachtbedingungen oder der für jedes Pachtobjekt abzuschließende Pachtvertrag nichts anderes bestimmen, finden die gesetzlichen Vorschriften über das landwirtschaftliche Pachtrecht Anwendung (§§ 585 ff. BGB).
- 1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat bei der Bewirtschaftung der Domäne alle einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere die des Natur- und Umweltschutzes, zu beachten.
- 1.3 Vertretung des Verpächters (Land Niedersachsen) gegenüber der Pächterin oder dem Pächter obliegt dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Dieses wird durch die jeweils Grundbesitz verwaltende Dienststelle vertreten.

2. Pachtsache

- 2.1 Verpachtet sind die im Pachtvertrag angegebenen Grundstücke mit ihren Bestandteilen (§§ 93, 94, 96 BGB), soweit nicht in den Nrn. 2.2 bis 2.6 etwas anderes bestimmt ist.
- 2.2 Der Umfang des mitverpachteten Baubestandes ergibt sich aus dem Baubestandsbuch oder aus einem dem Pachtvertrag beigefügten Bauverzeichnis. Dem Verpächter gehörende Zubehörstücke sind mitverpachtet.
- 2.3 Soweit sich die Rechte, die mit dem Eigentum an den Pachtgrundstücken verbunden sind, auf andere landeseigene Grundstücke erstrecken, sind sie nur mitverpachtet, wenn dies im Pachtvertrag bestimmt ist.
- 2.4 Die Ausübung des Jagdrechts auf den Pachtgrundstücken ist, unbeschadet der Nr. 12, durch den Vertrag über die Verpachtung der Domäne nicht mitverpachtet.
- 2.5 Die Ausübung der Fischerei auf den Pachtgrundstücken wird, soweit sie dem Verpächter zu steht, mitverpachtet. Näheres regelt Nr. 13.
- 2.6 Auf eine nähere Beschreibung der Pachtsache (§ 585b BGB) wird grundsätzlich verzichtet. Produktions- und Lieferrechte sowie Rechtsansprüche aus öffentlichen Einkommensübertragungen, die mit der Pachtsache verbunden sind, beschreibt der Pachtvertrag.

3. Lebendes und totes Inventar

Die Pächterin oder der Pächter hat das zur ordnungsmäßigen Nutzung der Pachtsache erforderliche lebende und tote Inventar, soweit im Pachtvertrag keine andere Regelung getroffen ist, selbst zu beschaffen und während der Pachtzeit in gutem Zustand zu halten.

4. Gewährleistung

- 4.1 Die Pächterin oder der Pächter übernimmt die Pachtsache ohne Gewähr des Verpächters für ihren Zustand. Der Verpächter leistet für Beschaffenheit, Nutzungsart und Ertragsfähigkeit der Pachtgegenstände unter Ausschluss der der Pächterin oder dem Pächter in § 586 Abs. 2 BGB gewährten Befugnisse nur soweit Gewähr, als dies in den Nrn. 4.2 bis 4.5 oder im Pachtvertrag vereinbart ist. Der Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz bleibt vom

Gewährleistungsausschluss ausgenommen. Außer bei 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 seiner gesetzlichen Vertreterin oder seiner Erfüllungsgehilfen entstanden sind.

- 4.2 Fehlt den Pachtgegenständen eine Eigenschaft, deren Vorhandensein der Pächterin oder dem Pächter im Pachtvertrag zugesichert worden ist oder fällt sie nachträglich weg, so kann die Pächterin oder der Pächter lediglich Minderung des Pachtzinses beanspruchen.
- 4.3 Weicht die Größe der Domäne von der im Pachtvertrag angegebenen Flächengröße ab, so kann der benachteiligte Vertragsteil eine entsprechende Pachtzinsänderung nur verlangen, wenn die Abweichung mehr als zwei vom Hundert beträgt. Die nachträgliche Geltendmachung dieses Anspruches ist auf das laufende und das vorausgegangene Pachtjahr beschränkt.
- 4.4 Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die verpachtete Domäne oder eine Teilfläche von ihr belastet ist, muss die Pächterin oder der Pächter dulden. Hat sie oder er sie nicht gekannt und waren sie auch nicht im Grundbuch eingetragen, so kann sie oder er lediglich Minderung des Pachtzinses beanspruchen, wenn sie oder ihn die Dienstbarkeiten in der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke beeinträchtigen.
- 4.5 Ansprüche auf Herstellung des ordnungsmäßigen Zustandes oder auf Ersatz von Schäden, die sich auf die Bewirtschaftung oder Unterhaltung der Pachtgegenstände beziehen und die dem Verpächter gegen die Pachtvorgängerin oder den Pachtvorgänger gesetzlich oder vertragmäßig zustehen, tritt der Verpächter an die Pächterin oder den Pächter ab, soweit diese oder dieser die Mängel bei der Übergabe angezeigt hat. Unter Ausschluss des § 586 Abs. 1 Satz 1 BGB übernimmt der Verpächter jedoch keine eigene Haftung.

5. Pachtzeit

- 5.1 Die Pachtzeit richtet sich nach den Regelungen des Pachtvertrages. Im Regelfall beträgt sie 18 Jahre. Bei Pachtzeiten unter 18 Jahren findet § 595 BGB Anwendung.
- 5.2 Eine Verlängerung der Pachtzeit bedarf der schriftlichen Erklärung der Vertragsschließenden. § 594 Sätze 2 bis 4 BGB finden keine Anwendung.
- 5.3 Über eine Neuverpachtung oder Pachtverlängerung wird der Verpächter in der Regel im drittletzten Pachtjahr entscheiden.

6. Pachtzins und rückständige Forderungen

- 6.1 Der im Pachtvertrag vereinbarte Pachtzins (Nettopachtzins) ist für jedes Pachtjahr in vier gleichen Teilen im Voraus zum ersten Werktag eines Pachtvierteljahres zu zahlen. Die erste Teilzahlung für das erste Pachtjahr ist vor der Übergabe zu leisten.
- 6.2 Der im Pachtvertrag vereinbarte Pachtzins (Nettopachtzins) kann zum Beginn des siebten und 13. Pachtjahres auf Verlangen beider Parteien neu festgelegt werden. Abweichende Regelungen können im Pachtvertrag festgehalten werden.
- 6.3 Rückständige Forderungen des Verpächters sind bei Stundung mit zwei Prozentpunkten und bei Verzug mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; ist die Pächterin oder der Pächter kein Verbraucher, findet die Verzinsung mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz statt. Die Geltendmachung eines weiteren

Verzugsschadens bleibt unberührt.

- 6.4 Die Pächterin oder der Pächter hat alle Zahlungen aus dem Pachtverhältnis auf ihre oder seine Kosten und Gefahr an die vom Verpächter benannte Stelle zu leisten.

7. Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung

- 7.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die gegenwärtig und künftig auf den Pachtgrundstücken ruhenden oder dem Verpächter als Eigentümer der Pachtgrundstücke auferlegten Steuern, Lasten und Abgaben aller Art in ihrem jeweiligen Umfange zu tragen und, wenn der Verpächter deshalb in Anspruch genommen wird, dem Verpächter die bezahlten Beträge zu erstatten, soweit nicht die Nrn. 7.2 und 7.3 etwas anderes bestimmen. § 586a BGB findet keine Anwendung.
- 7.2 Die Pächterin oder der Pächter hat die von ihr oder ihm zu leistenden Beträge auf seine Kosten zu den Fälligkeitstagen unmittelbar an die Berechtigte oder den Berechtigten zu zahlen, wenn der Verpächter nicht etwas anderes verlangt. Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter die Erfüllung auf Verlangen nachzuweisen. Es ist Sache der Pächterin oder des Pächters, ggf. rechtzeitig Rechtsmittel gegen die Inanspruchnahme einzulegen. Hieraus entstehende Kosten hat die Pächterin oder der Pächter zu tragen. Soweit es erforderlich ist, wird ihr oder ihm der Verpächter eine Vollmacht zur Wahrnehmung seines Rechtsmittels erteilen.
- 7.3 Vom Verpächter zu tragen sind nur:
- 7.3.1 die dem Verpächter bei Kirchen-, Pfarr- und Küstereigebäuden obliegenden Bauverpflichtungen, soweit nicht im Pachtvertrag hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen werden;
- 7.3.2 die öffentlichen Abgaben und Lasten, die in Kapitalbeiträgen für einen bestimmten Bedarfsfall erhoben werden, wobei die Pächterin oder der Pächter diese Beiträge mit einem vom Verpächter festzusetzenden angemessenen Hundertsatz vom Tage der Zahlung durch den Verpächter an zu verzinsen hat, soweit die Verwendung der Beiträge für die Domäne Vorteile bringt;
- 7.3.3 die öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten, die nicht auf den Pachtgrundstücken ruhen, sondern nach den maßgebenden Vorschriften als auf das Vermögen des Verpächters gelegt anzusehen sind.
- 7.4 Für die Lastentragung im Verhältnis zur Pachtvorgängerin oder zum Pachtvorgänger und zur Wirtschaftsnachfolgerin oder zum Wirtschaftsnachfolger gilt § 103 BGB; der maßgebende Stichtag ergibt sich aus Nr. 27.1 Satz 2.
- 7.5 Die Pächterin oder der Pächter haftet für den ordnungsmäßigen Zustand der Grundstücke und der von ihr oder ihm zu unterhaltenden Anlagen, insbesondere für die Verkehrssicherheit sowie für die Streu- und Reinigungspflicht. Sie oder er hat den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die gegen den Verpächter aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können.

8. Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke

- 8.1 Der Verpächter ist jederzeit berechtigt, Pachtgegenstände aus dem Pachtvertrag herauszunehmen, die aufgrund gesetzlicher Maßnahmen oder aufgrund eines Verwaltungsaktes für öffentliche Zwecke benötigt werden. Neben einer anteiligen Pachtermäßigung hat die Pächterin oder der Pächter in diesem Fall einen Entschädigungsanspruch nach den geltenden Vorschriften, u. a. nach den jeweils gültigen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, wonach der Pächterin

oder dem Pächter bei Entzug von Teilflächen für öffentliche Zwecke eine Pachtaufhebungsentschädigung zusteht. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Verpächter steht ihr oder ihm nicht zu.

- 8.2 Der Verpächter ist ferner berechtigt, zur Erfüllung privatrechtlicher Verpflichtungen oder sonstiger Zwecke Pachtgrundstücke aus der Pacht herauszunehmen, jedoch nur in dem im Pachtvertrag bestimmten Umfang. Neben einer anteiligen Pachtermäßigung hat die Pächterin oder der Pächter Anspruch auf Entschädigung des Aufwuchses, sofern die Grundstücke im bestellten Zustand herausgenommen werden. Bäume und Sträucher werden nicht entschädigt.
- 8.3 Entstehen der Pächterin oder dem Pächter durch die Herausgabe von Pachtgegenständen in besonderen Fällen erhebliche wirtschaftliche Nachteile, so kann der Verpächter – ohne eine rechtliche Verpflichtung hierfür anzuerkennen – eine besondere Entschädigung oder einen weiteren dauernden oder einmaligen Pachtnachlass gewähren.
- 8.4 Der Verpächter kann als Ersatz für herausgegebene Pachtgrundstücke unter Anrechnung auf die gemäß Nrn. 8.2 und 8.3 zu gewährende Entschädigung oder aus sonstigen Gründen der Pächterin oder dem Pächter Grundstücke zuweisen.
- 8.5 Sinkt durch die Herausgabe von Grundstücken nach Nrn. 8.1 und 8.2 der Pachtzins unter 70 vom Hundert des vertraglichen Pachtzinses, so ist die Pächterin oder der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einjähriger Frist zum Ablauf des nächsten Pachtjahres zu kündigen. Der Verpächter ist berechtigt, im Laufe der Pachtzeit ihm gehörende Flächen, die in wirtschaftlicher Nähe der Domäne liegen, zur Domänenpachtung zuzulegen, jedoch insgesamt nicht mehr als 30 vom Hundert der im Vertrag genannten Pachtfläche.
- 8.6 Die Pächterin oder der Pächter hat die Inanspruchnahme der Pachtsache durch Leitungen und die Errichtung baulicher Anlagen zum Zwecke der Windenergiegewinnung, des Energietransports, des Funkverkehrs und dergleichen zu dulden. Der Ersatz von Flurschäden durch die Gestattungsnehmerin oder den Gestattungsnehmer steht der Pächterin oder dem Pächter zu.

Für Wirtschaftsschwierisse aufgrund der Anlage von entsprechenden oberirdischen Bauanlagen erhält die Pächterin oder der Pächter eine einmalige Entschädigung. Sie beträgt für jedes Jahr der Restpachtdauer 1/36 der an den Verpächter gezahlten Entschädigung für Wirtschaftsschwierisse. Die übrigen Entschädigungen und Entgelte verbleiben in voller Höhe dem Verpächter. Weitere Ansprüche stehen der Pächterin oder dem Pächter gegen den Verpächter nicht zu.

9. Überlassung der Nutzung, Unterverpachtung und Untervermietung

- 9.1 Die Pächterin oder der Pächter darf die Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen. Die Überlassung geringfügiger Flächen aufgrund eines Arbeitsvertrages und die Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter der Domäne bedarf keiner Zustimmung.
- 9.2 Überlässt die Pächterin oder der Pächter den Gebrauch oder die Nutzung von Pachtgegenständen nach Nr. 9.1 Satz 2 oder 3 einem Anderen, so hat sie oder er dafür zu sorgen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Pachtgegenstände nach dem Pachtvertrag gewährleistet bleibt und ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters keine baulichen Anlagen auf den Pachtgrundstücken errichtet oder verändert werden. § 589 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.
- 9.3 Dem Verpächter steht eine angemessene Beteiligung an den Einnahmen aus Untervermietung und Unterverpachtung zu.

10. Nutzung

10.1 Allgemeines

- 10.1.1 Die Domäne ist als landwirtschaftlicher Betrieb nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis und den fortschreitenden Anforderungen der Zeit beispielgebend, ressourcen- und klimaschonend zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang können Sondervereinbarungen im Vertrag geschlossen werden.
- 10.1.2 Die Pächterin oder der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung oder die bisherige Nutzung der Pachtsache nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters ändern. Hierzu gehören insbesondere der Umbruch von Grünland und die Anlage von Dauerkulturen. § 590 Abs. 2 BGB findet keine Anwendung.
- 10.1.3 Die Pächterin oder der Pächter hat die Bewirtschaftung selbst zu leiten und ihren oder seinen Wohnsitz auf der Domäne zu nehmen. Ausnahmen bedürfen der Regelung im Pachtvertrag.
- 10.1.4 Die Pächterin oder der Pächter hat die Rechte des Verpächters hinsichtlich der Pachtsache zu wahren und darüber zu wachen, dass die bestehenden Berechtigungen, insbesondere auch Produktions- und Lieferrechte sowie Rechtsansprüche aus öffentlichen Einkommensübertragungen im Zusammenhang mit der Flächenbewirtschaftung der Domäne beantragt, erhalten und gesichert werden. Auch hat sie oder er nach Kräften alle den Pachtgegenständen drohenden Schäden auf eigene Kosten abzuwenden und darauf zu achten, dass auf den Nachbargrundstücken oder an einem Wasserlauf, der für die Domäne von Bedeutung ist, keine unzulässigen Anlagen hergestellt oder gehalten werden, die auf die Pachtgrundstücke nachteilig einwirken könnten. Die hiernach notwendigen Maßnahmen hat die Pächterin oder der Pächter in Angelegenheiten von geringerer Bedeutung auf eigene Kosten selbstständig zu ergreifen, im Übrigen hat sie oder er den Verpächter unverzüglich zu verständigen.
- 10.1.5 Zeigt sich in der Pachtzeit ein Mangel an den Pachtgegenständen oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat es die Pächterin oder der Pächter, soweit sie oder er nicht selbst zur Abhilfe verpflichtet ist, dem Verpächter sofort anzuzeigen und bei Gefahr im Verzuge auch die notwendigen Maßnahmen selbst zu treffen.
- 10.1.6 Kommt die Pächterin oder der Pächter einer Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis, insbesondere der vom Verpächter für notwendig erachteten Unterhaltungspflichten, nicht nach, so ist der Verpächter unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche nach angemessener Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten der Pächterin oder des Pächters berechtigt, ggf. unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung (Nr. 20.1).

10.2 Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit

- 10.2.1 Im Rahmen der Bodenbewirtschaftung ist eine ausgewogene Humuswirtschaft anzustreben, die Bodenerosionen entgegenwirkt, Ernterückstände sollen nach Möglichkeit auf den Pachtgrundstücken verbleiben. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- 10.2.2 Bei Ackerflächen ist die Fruchfolge je Fläche so zu gestalten, dass sie einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und den Grundsätzen guter fachlicher Praxis 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.

- 10.2.3 Der Verpächter kann verlangen, dass die Pächterin oder der Pächter die landwirtschaftliche Nutzfläche mindestens alle sechs Jahre auf seine Kosten durch ein anerkanntes Institut auf ihren Kalk- und Nährstoffgehalt untersuchen lässt. Bei einer vermuteten Schadstoffbelastung des Bodens kann der Verpächter eine solche Bodenuntersuchung auch öfter verlangen. Der Untersuchungsbefund ist dem Verpächter auf Verlangen unverzüglich vorzulegen.
- 10.2.4 Bei Aufbringung von Klärschlamm und ähnlichen Stoffen im Sinne des jeweiligen Abfallrechtes 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 in Naturschutzgebieten und flächenhaften Naturdenkmälern ist grundsätzlich nicht zugelassen. Eventuell weitere notwendige Regelungen bleiben dem Pachtvertrag vorbehalten.
- 10.2.5 Die Pächterin oder der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters die GAP-Antragsunterlagen des aktuellen Agrarantrages und den aktuellen Bewilligungsbescheid vorzulegen.

10.3 Verbot von gentechnisch veränderten Organismen

Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, keine gentechnisch veränderten Organismen (GVO) im Sinne des § 3 Nr. 5 des Gesetzes zur Regelung der Gentechnik (Gentechnikgesetz – GenTG) auf der Pachtfläche anzubauen oder anbauen zu lassen. Im Falle der Nutzungsüberlassung der Pachtfläche an Dritte verpflichtet sich die Pächterin oder der Pächter, mit der oder dem Nutzungsberechtigten zu vereinbaren, dass diese oder dieser ebenfalls keine GVO auf dieser Fläche anbaut oder anbauen lässt.

10.4 Natur-, Kultur- und Baudenkmäler, Landschaftspflege

- 10.4.1 Die auf den Pachtgrundstücken vorhandenen Natur-, Kultur- und Baudenkmäler hat die Pächterin oder der Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen und innerhalb ihrer oder seiner Bauunterhaltungspflicht (Nr. 14) zu schützen und zu erhalten. Von vor- und frühgeschichtlichen Funden hat sie oder er dem Verpächter sofort Mitteilung zu machen und bis auf weitere Anordnung dafür zu sorgen, dass die Funde vor Zerstörung gesichert werden. Die gesetzlichen Anzeigepflichten des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bleiben unberührt.
- 10.4.2 Die Pächterin oder der Pächter hat die Erfordernisse der Landschaftspflege und des Naturschutzes, insbesondere die Naturschutzprogramme des Landes, zu berücksichtigen und an einer beispielgebenden Landschaftsgestaltung mitzuwirken. Für die Anlage von Flächen zur Stärkung des Naturhaushalts können vom Verpächter entsprechend Nr. 8.2 Grundstücke in vertretbarem Umfang in Anspruch genommen werden. Etwaige zusätzliche Erfordernisse sowie die Finanzierung solcher Vorhaben bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten. Für die Erhaltung und Pflege gilt Nr. 11 entsprechend.

11. Baumbestand

- 11.1 Der Pächterin oder dem Pächter obliegt die Erhaltung und Pflege der auf den Pachtgrundstücken vorhandenen Bäume, Hecken, Sträucher und Gartengewächse. Die sich durch hohes Alter, schönen Wuchs oder Seltenheitswert auszeichnenden Einzelbäume, Alleeäume und Baumgruppen hat die Pächterin oder der Pächter besonders zu pflegen.

- 11.2 Zur Entfernung der in Nr. 11.1 aufgeführten Bäume, Hecken, Sträucher und Gartengewächse ist die Pächterin oder der Pächter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt. Dies gilt nicht bei abgestorbenen Gewächsen oder bei Maßnahmen zur Pflege oder Förderung eines naturnahen Gehölzbestandes oder bei Gefahr im Verzuge.
- 11.3 Überschüsse beim Nutzholzverkauf sind nach Abzug der Einschlagskosten an den Verpächter abzuführen. Übersteigen die Einschlagskosten den möglichen Erlös, so hat die Pächterin oder der Pächter keinen Anspruch auf Erstattung des Unterschiedsbetrages. Bei Eigenverbrauch durch die Pächterin oder den Pächter erfolgt die Abrechnung sinngemäß. Holz, das nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Forstwirtschaft nicht als Nutzholz zu gelten hat, wird der Pächterin oder dem Pächter unentgeltlich überlassen.
- 11.4 Abgängige oder beseitigte Bäume und Sträucher hat die Pächterin oder der Pächter laufend auf ihre oder seine Kosten zu ergänzen, sofern der Verpächter nicht auf einen Ersatz verzichtet.
- 11.5 Für Parkanlagen, Obstbäume oder sonstige Bäume können im Pachtvertrag besondere Vereinbarungen getroffen werden.
- 11.6 Größere Neuapfanzungen bleiben einer gesonderten Vereinbarung zwischen Pächterin oder Pächter und Verpächter vorbehalten.

12. Jagd

- 12.1 Soweit die Flächen der Domäne einen Eigenjagdbezirk bilden, kann der Verpächter diesen im Regelfall der Pächterin oder dem Pächter zu einem angemessenen Jagdpachtzins verpachten.
- 12.2 Soweit die Flächen der Domäne oder Teilflächen zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehören oder einem anderen Jagdbezirk angegliedert sind, hat die Pächterin oder der Pächter die Rechte und Pflichten des Grundeigentümers (Verpächters) wahrzunehmen. Der Jagdnutzungs-ertrag ist an den Verpächter abzuführen, sofern nicht eine andere vertragliche Vereinbarung getroffen wird. Ansprüche auf Ersatz von Wildschaden hat die Pächterin oder der Pächter unmittelbar geltend zu machen.

13. Fischerei

Die zu den Pachtgrundstücken gehörenden Fischgewässer, in denen der Pächterin oder dem Pächter die Ausübung der Fischerei mitverpachtet ist (Nr. 2.5), hat die Pächterin oder der Pächter nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Fischwirtschaft zu befischen und zu pflegen. Die Pflichten, die dem Verpächter gegenüber einer Fischereigenossenschaft obliegen, hat die Pächterin oder der Pächter zu erfüllen.

14. Unterhaltung baulicher Anlagen

- 14.1 Die Pächterin oder der Pächter hat alle zur Pachtsache gehörenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – ordnungsgemäß zu unterhalten; dies gilt auch für die baulichen Anlagen und Einrichtungen der Pächterin oder des Pächters.
- 14.2 Die Unterhaltungspflicht umfasst – über § 586 Abs. 1 Satz 2 BGB hinausgehend – die Erhaltung und, soweit nötig, die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes, der den gesetzlichen und technischen Anforderungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften entsprechen

muss. Die Pächterin oder der Pächter hat außer den Schönheitsreparaturen und den gewöhnlichen Ausbesserungen auch alle diejenigen baulichen Änderungen, Ergänzungen und Erneuerungen im Rahmen der Unterhaltungspflicht auf ihre oder seine Kosten durchzuführen, die zur Sicherung des Bestandes erforderlich sind. Hiervon ausgenommen sind die vom Verpächter als abgängig anerkannten baulichen Anlagen und Einrichtungen

- 14.3 Die Unterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters entfällt, soweit der Verpächter sie oder ihn von einer weiteren Unterhaltung bestimmter Bauten, baulicher Anlagen oder Einrichtungen schriftlich ganz oder teilweise befreit. Dies gilt auch für Baulichkeiten, die ohne Verschulden der Pächterin oder des Pächters zerstört oder so stark beschädigt worden sind, dass nach dem Ermessen des Verpächters eine Ausbesserung unwirtschaftlich wäre.
- 14.4 Die Pächterin oder der Pächter hat Forderungen des Verpächters bezüglich des Umfanges und der Durchführung der Bauunterhaltungsarbeiten zu erfüllen. Kommt sie oder er diesen nicht nach, so wird der Verpächter gemäß Nr. 10.1.6 handeln. Will die Pächterin oder der Pächter bei Bauunterhaltungsmaßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes ändern, so ist hierfür die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. § 590 Abs. 2 BGB findet keine Anwendung.
- 14.5 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter regelmäßig die Beträge nachzuweisen, die sie oder er in den einzelnen Pachtjahren für die Bauunterhaltung aufgewendet hat.
- 14.6 Die Unterhaltung und Erneuerung technischer Einrichtungen und Anlagen sowie die Bauunterhaltung aus Sicht der Denkmalpflege besonders wertvoller Gebäude, baulicher Anlagen und Einrichtungen bleiben ggf. einer besonderen Regelung vorbehalten.
- 14.7 Die Pächterin oder der Pächter führt in regelmäßigen und angemessenen Abständen Prüfungen zur Überwachung der Verkehrssicherheit durch. Hier ist je nach Art und Maß der baulichen Anlage eine sachverständige Person einzubinden.
- 14.8 Werden nach Auffassung des Verpächters an unter Denkmalschutz stehenden, für eine Bewirtschaftung nicht erforderlichen Gebäuden, Gebäudeteilen, baulichen Anlagen und Einrichtungen solche Bauunterhaltungsarbeiten oder Verkehrssicherungsprüfungen notwendig, die einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand erfordern und deshalb für die Pächterin oder den Pächter im Rahmen ihrer oder seiner Unterhaltungspflicht oder Verkehrssicherungspflicht nicht oder nicht in vollem Umfang zumutbar sind, so beteiligt sich der Verpächter an diesen Kosten nach seinem Ermessen.

15. Bauten des Verpächters

- 15.1 Die Pächterin oder der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Veränderung vorhandener, Herstellung neuer oder Ersatz abgängig gewordener Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör, auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen.
- 15.2 Führt der Verpächter auf Antrag oder mit Einverständnis der Pächterin oder des Pächters Baumaßnahmen durch, so bleibt die Beteiligung der Pächterin oder des Pächters an den Kosten einer besonderen Vereinbarung vorbehalten. Im Rahmen einer solchen Vereinbarung sind auch Regelungen für die Ermittlung des Restwertes der Kostenbeteiligung der Pächterin oder des Pächters bei Pachtende zu treffen. Öffentliche Zuwendungen, die die Pächterin oder der Pächter im Rahmen der Agrarförderung oder sonstiger Förderprogramme erhält, sind hierbei angemessen zu berücksichtigen.

- 15.3 Die Pächterin oder der Pächter hat alle baulichen Maßnahmen des Verpächters zu dulden, die dieser für erforderlich hält, um einen gesetzlich vorgeschriebenen Zustand der Domäne zu erhalten oder zu schaffen. Bei solchen Baumaßnahmen, die der Verpächter ohne Einverständnis der Pächterin oder des Pächters ausführt, hat die Pächterin oder der Pächter abweichend von § 588 BGB die vom Verpächter aufgewendeten Baukosten von der Fertigstellung bis zum Pachtende mit einem vom Verpächter festgesetzten angemessenen Satz zu verzinsen. Die Zinsen sind mit den jeweiligen Pachtzinszahlungen fällig. Bei Baumaßnahmen im ausschließlichen Interesse des Denkmalschutzes kann die Pächterin oder der Pächter von einer Beteiligung an den Baukosten freigestellt werden.
- 15.4 Im Rahmen von Baumaßnahmen können Eigenleistungen durch die Pächterin oder den Pächter erbracht werden. Über Art und Umfang entscheidet der Verpächter. Der Wert der Eigenleistungen wird durch die Staatliche Bauverwaltung festgesetzt und auf den Barkostenanteil der Pächterin oder des Pächters an der Baumaßnahme angerechnet.
- 15.5 Bei Brandschäden führt der Verpächter die zur Wiederherstellung oder zur Errichtung eines Ersatzbaues betriebswirtschaftlich erforderlichen Baumaßnahmen durch. An etwaigen Mehrkosten gegenüber der Brandentschädigungssumme hat sich die Pächterin oder der Pächter entsprechend zu beteiligen.
- 15.6 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, die von dem Verpächter auf der Domäne gelagerten Baustoffe und Baugeräte in ihre oder seine Obhut zu nehmen. Verletzt die Pächterin oder der Pächter diese Obhutspflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig, so haftet sie oder er dem Verpächter für den entstandenen Schaden. Für Wirtschaftsschwierisse und sonstige Nachteile, die der Pächterin oder dem Pächter im Zusammenhang mit Bauausführungen auf der Domäne erwachsen, hat sie oder er gegenüber dem Verpächter keinen Anspruch auf Entschädigung.
- 15.7 Die Pächterin oder der Pächter hat keinen Anspruch auf Baustoffe, die beim Abbruch oder Umbau mitverpachteter Baulichkeiten anfallen. Werden solche Baustoffe vom Verpächter auf der Domäne wiederverwendet oder werden andere Baustoffe aus der Domäne entnommen, so bleibt ihr Wert bei der Berechnung des Baukostenbetrages, an dem sich die Pächterin oder der Pächter zu beteiligen hat, außer Ansatz. Verwertbare Reste von zerstörten oder abgängig gewordenen Baulichkeiten hat die Pächterin oder der Pächter für eine baldige Wiederverwendung vor Verderb und Entnahme nach Kräften zu schützen.
- 15.8 Hat die Pächterin oder der Pächter Barkostenbeiträge zu Baumaßnahmen zu leisten, so sind diese nach dem Baufortschritt innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung an die vom Verpächter jeweils zu benennende Stelle kostenfrei zu entrichten. Wird anstelle des Barkostenbeitrages ausnahmsweise eine Verzinsung des Pächteranteils vereinbart, so sind diese Zinsen vom jeweiligen Zahlungstag für die Bauaufwendungen an bis zum Pachtlauf zu leisten. Die Zinszahlungen werden jeweils mit den Pachtzinszahlungen fällig.
- 15.9 Hat sich der verpachtete Baubestand während der Pachtzeit infolge Zerstörung einer vom Verpächter anerkannten Abgängigkeit oder durch dauernde Unbenutzbarkeit von Baulichkeiten in dem für die Bewirtschaftung der Domäne notwendigen Umfang vermindert und stellt der Verpächter den notwendigen Bestand binnen Jahresfrist nicht wieder her, kann die Pächterin oder der Pächter eine Pachtzinsermäßigung insoweit verlangen, als diese infolge der Verringerung des Baubestandes als überhöht anzusehen ist. § 586 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

16. Bauten der Pächterin oder des Pächters

16.1 Allgemeines

Für Baumaßnahmen der Pächterin oder des Pächters gelten die nachstehenden Bestimmungen. Die §§ 590 Abs. 2, 591, 591a und 591b BGB finden insoweit keine Anwendung.

- 16.1.1 Die Pächterin oder der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, Bauten, bauliche Anlagen oder Einrichtungen auf der Domäne herzustellen oder bauliche Änderungen vorzunehmen. Die Zustimmung hat die Pächterin oder der Pächter rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unter Vorlage eines Entwurfs und eines Kostenvorschlags sowie einer Stellungnahme der zuständigen Stelle der Staatlichen Bauverwaltung zur Zweckmäßigkeit und Unbedenklichkeit in technischer und sonstiger Hinsicht einzuholen.
- 16.1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter die Beendigung der Bauarbeiten schriftlich anzuseigen und dabei eine prüfungsfähige Zusammenstellung der Kosten mit einer Stellungnahme der zuständigen Staatlichen Bauverwaltung zur einwandfreien Bauausführung und zur Angemessenheit der Baukosten einzureichen. Der Verpächter ist berechtigt, eine nach Nr. 16.2.1 erstellte Abnahmezusicherung bzw. Zustimmung zu widerrufen, wenn die Baumaßnahme nicht ordnungsgemäß ausgeführt ist. Bei Widerruf der Abnahmezusicherung gelten die Nrn. 16.3.2 und 16.4 entsprechend.
- 16.1.3 Führt die Pächterin oder der Pächter nach vorheriger Beantragung und mit Einverständnis des Verpächters Baumaßnahmen durch, so bleibt eine mögliche Beteiligung des Verpächters einer besonderen Vereinbarung vorbehalten.

16.2 Baumaßnahmen mit Abnahmezusicherung

- 16.2.1 Wird mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters eine Baumaßnahme gemäß Nr. 16.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner Unterhaltungspflicht (Nr. 14) ausgeführt, so kann der Verpächter der Pächterin oder dem Pächter gleichzeitig mit der Zustimmung die entgeltliche Abnahme der Anlage bei Beendigung des Pachtverhältnisses zusichern (pächtereigene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – mit Abnahmezusicherung), wenn
 - die Baumaßnahme der Pächterin oder des Pächters für eine nach bewährten Grundsätzen durchgeführte Bewirtschaftung der Domäne nicht nur vorübergehend, sondern auch nach Pachtende noch notwendig und
 - die Abnahme für die Entwicklung der Domäne von Vorteil ist.
- 16.2.2 Die Pächterin oder der Pächter darf Bauten, für die ihr oder ihm die Abnahmezusicherung erteilt ist, nicht entfernen.
- 16.2.3 Für die Ermittlung des Abnahmeentgelts für die Baumaßnahme bei Pachtende ist vor Genehmigung durch den Verpächter eine vertragliche Regelung mit der Pächterin oder dem Pächter zu treffen. Hierbei sind die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer und evtl. öffentliche Zuwendungen aus der Agrarförderung oder sonstigen Förderprogrammen angemessen zu berücksichtigen. Ein Zurückbehaltungs- oder Wegnahmerecht steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.
- 16.2.4 Pächtereigene Bauten mit Abnahmezusicherung gelten, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind, als nicht nur zu vorübergehendem Zweck errichtet und sind mithin wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§§ 93, 94 BGB). Bei Anerkennung der Baumaßnahme kann etwas anderes vereinbart werden. Eine Brandentschädigung ist zur Wiederherstellung der Anlage

zu verwenden, sofern der Verpächter und die Pächterin oder der Pächter nicht etwas anderes vereinbaren.

16.3 Baumaßnahmen ohne Abnahmезusicherung

- 16.3.1 Ist eine Baumaßnahme gemäß Nr. 16.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner Unterhaltungspflicht (Nr. 14) mit Zustimmung des Verpächters ausgeführt worden und hat der Verpächter eine Abnahmезusicherung nach Nr. 16.2 nicht gegeben (pächtereigene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – ohne Abnahmезusicherung), so kann der Verpächter bei Pachtlauf
- die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – gegen ein mit der Pächterin oder dem Pächter zu vereinbartes Entgelt selbst übernehmen,
 - es der Pächterin oder dem Pächter überlassen, sich mit dem Wirtschaftsnachfolger wegen einer Übernahme der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – zu einigen oder
 - verlangen, dass die Pächterin oder der Pächter die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – unter Wiederherstellung des früheren Zustandes beseitigt.
- 16.3.2 Die Eigentumsverhältnisse regeln sich nach den §§ 93 bis 95 BGB. Ein Bereicherungsanspruch aus § 951 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

16.4 Nicht genehmigte Baumaßnahmen

Nicht genehmigte Baumaßnahmen,

- für die keine schriftliche Zustimmung erteilt oder bei denen die Abnahmезusicherung oder schriftliche Zustimmung aus wichtigem Grunde widerrufen wurde,
- die nicht nach dem vorgelegten Entwurf oder nicht ordnungsmäßig ausgeführt wurden, sind auf Verlangen des Verpächters zu beseitigen. Die Pächterin oder der Pächter hat den früheren Zustand wiederherzustellen. Schadensersatzansprüche des Verpächters bleiben unberührt. Nr. 16.3.2 gilt entsprechend.

16.5 Kleinere Ein- und Umbauten

Kleinere Um- und Einbauten in mitverpachteten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – bis zu einem Zeitwert von zehn vom Hundert des jährlichen Pachtzinses hat die Pächterin oder der Pächter bei der Pachtrückgabe unentgeltlich zurückzulassen, sofern nicht der Verpächter nach den Nrn. 16.3 und 16.4 die Beseitigung verlangt.

17. Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wasser- und Bodenverbände, Wege, Grenzzeichen und Vermessungen

17.1 Meliorationsanlagen

- 17.1.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Meliorationsanlagen ordnungsgemäß zu unterhalten. Nr. 14 gilt entsprechend. § 590b BGB findet keine Anwendung.
- 17.1.2 Die vom Verpächter während der Dauer des Pachtvertrages für Meliorationsanlagen aufgewendeten Kosten hat die Pächterin oder der Pächter angemessen zu verzinsen oder sich daran

einmalig zu beteiligen. Die einmalige Pächterbeteiligung bzw. der Zinssatz bleiben einer besonderen vertraglichen Vereinbarung vorbehalten.

- 17.1.3 Für Meliorationsanlagen, die als pächtereigene Maßnahme durchgeführt werden sollen, gilt Nr. 16 entsprechend.

17.2 Wasserläufe und Gräben

- 17.2.1 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, die Wasserläufe und Gräben an den Pachtgrundstücken zu unterhalten. Nr. 14 gilt entsprechend.

- 17.2.2 Die Pächterin oder der Pächter hat in Abstimmung mit dem Verpächter zusätzliche Nebengräben innerhalb bestehender Entwässerungssysteme ohne Entschädigungsanspruch anzulegen, wenn dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung seiner Sicht geboten ist. Die Pächterin oder der Pächter hat die Anlage neuer Gräben zu dulden, sofern der Verpächter sie zugunsten seines benachbarten Grundbesitzes oder aus anderen Gründen für erforderlich hält.

- 17.2.3 Die Pächterin oder der Pächter hat, auch soweit ihm die Unterhaltung nicht obliegt, dafür zu sorgen, dass die Ufer von Wasserläufen und Gräben nicht durch Weidevieh oder auf andere Weise beschädigt werden. Schäden, die infolge Verletzung dieser Verpflichtung entstanden sind, hat die Pächterin oder der Pächter unverzüglich auf ihre oder seine Kosten zu beseitigen und dabei Hinweise des Verpächters zu befolgen; weitergehende Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

17.3 Wasser- und Bodenverbände

- 17.3.1 Gehört ein Grundstück zu einem Wasser- oder Bodenverband, so ist das Kündigungsrecht der Pächterin oder des Pächters gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Wasserverbandsgesetz (WVG) in der jeweils gültigen Fassung oder einer entsprechenden anderen Vorschrift ausgeschlossen.

- 17.3.2 Für das Pachtobjekt zu leistende Verbandsbeiträge oder sonstige Auslagen sind gemäß Nr. 7 von der Pächterin oder dem Pächter zu tragen.

17.4 Wege

- 17.4.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Wege der Domäne mit den zugehörigen Brücken, Durchlässen und übrigen Anlagen zu unterhalten; Nr. 14 gilt entsprechend.

- 17.4.2 Für die Anlage von Wegen und Brücken oder deren Ausbau oder Erneuerung durch die Pächterin oder den Pächter gilt Nr. 16 entsprechend.

- 17.4.3 Führt der Verpächter solche Maßnahmen durch oder wird er deshalb zu Kapitalbeiträgen herangezogen, so gilt Nr. 15 entsprechend. Die vom Verpächter aufgewendeten Kosten hat die Pächterin oder der Pächter angemessen zu verzinsen oder sich daran einmalig zu beteiligen. Die einmalige Pächterbeteiligung bzw. der Zinssatz bleiben einer besonderen vertraglichen Vereinbarung vorbehalten.

- 17.4.4 Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, Dritten den Übergang und die Überfahrt über die Pachtflächen zu gestatten, soweit dieses nach dem Ermessen des Verpächters notwendig ist. Über ein eventuelles Entgelt entscheidet der Verpächter nach billigem Ermessen.

17.5 Grenzzeichen und Vermessungen

Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, auf ihre oder seine Kosten die Vermessungs-

und Grenzpunkte zu sichern, sie sichtbar zu erhalten und erforderlichenfalls ihre Ergänzung zu veranlassen.

18. Sicherung gegen Feuer

- 18.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die zur Verhütung von Feuergefahr erlassenen Rechtsvorschriften und Forderungen der Feuerversicherungsgesellschaft zu beachten. Sie oder er haftet dem Verpächter für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung derartiger Bestimmungen entstehen.
- 18.2 Die Bereitstellung der erforderlichen Feuerlöschkleingeräte ist Sache der Pächterin oder des Pächters. Sie verbleiben im Eigentum der Pächterin oder des Pächters. Hält der Verpächter es für notwendig, sonstige Feuerlöschgeräte zu beschaffen oder zu ersetzen, so hat die Pächterin oder der Pächter die Hälfte der Kosten zu tragen. Das Eigentum daran steht insoweit allein dem Verpächter zu.
- 18.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, auf Verlangen des Verpächters die elektrischen Licht- und Kraftanlagen sowie die Blitzschutz- und Rundfunkanlagen auf ihre oder seine Kosten regelmäßig durch einen anerkannten Sachverständigen prüfen zu lassen und der zuständigen Stelle der Staatlichen Bauverwaltung eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen.
- 18.4 Die Pächterin oder der Pächter hat dafür zu sorgen, dass Hoch- und Außenantennen sachgemäß angebracht und unterhalten werden. Sie oder er haftet für alle durch die Antennenanlagen an den Pachtgegenständen entstehenden Schäden. Bei einer Entfernung der Anlage hat die Pächterin oder der Pächter den vorherigen Zustand auf ihre oder seine Kosten wiederherzustellen. Dies gilt auch, wenn bei Pachtlauf der Wirtschaftsnachfolger oder die Wirtschaftsnachfolgerin die Anlage nicht übernehmen will.

19. Versicherungsschutz

19.1 Brandschadenversicherung durch den Verpächter

- 19.1.1 Die mitverpachteten und während der Pachtzeit hinzukommenden-Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – werden vom Verpächter gegen Brandschaden versichert. Der Verpächter bestimmt nach der wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit im Einzelnen die zu versicherten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen (gleitender Neuwert, Zeitwert usw.), Dauer der Versicherung und das Versicherungsunternehmen.
- 19.1.2 Die Versicherungsbeiträge und Nebenkosten hat die Pächterin oder der Pächter nach Anweisung des Verpächters zu zahlen. Die Pächterin oder der Pächter haftet für allen Schaden, der durch nicht rechtzeitige Zahlung der Versicherungsprämien entsteht.
- 19.1.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, den für den Versicherungsfall geltenden allgemeinen Bestimmungen und den Versicherungsbedingungen des Versicherers gewissenhaft nachzukommen. Die Pächterin oder der Pächter hat von jedem Versicherungsfall dem Versicherer, der zuständigen Dienststelle der Staatlichen Bauverwaltung und der örtlich zuständigen Polizeidienststelle unverzüglich Anzeige zu erstatten und gleichzeitig den Verpächter von dem Versicherungsfall in Kenntnis zu setzen. Die Pächterin oder der Pächter haftet dem Verpächter für allen durch eine verspätete Meldung verursachten Schaden.

19.2 Brandschadenversicherung durch die Pächterin oder den Pächter

- 19.2.1 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, die pächtereigenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – mit Abnahmezusicherung (Nr. 16.2) bei einem dem Verpächter genehmen Versicherungsunternehmen gegen Brandschaden nach den für die Gebäude des Verpächters geltenden Grundsätzen zu versichern und während der Pachtzeit versichert zu halten.
- 19.2.2 Die Pächterin oder der Pächter ist ferner verpflichtet, das gesamte lebende und tote Inventar, die Ernte und die Vorräte bei einem Versicherungsunternehmen angemessen zu versichern.
- 19.2.3 Die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Nrn. 19.2.1 und 19.2.2 hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen.
- 19.2.4 Die Versicherungssumme für die in den Nrn. 19.2.1 und 19.2.2 genannten Sachen ist zur Behebung des Schadens zu verwenden, außer wenn der Verpächter hierauf schriftlich verzichtet hat.

19.3 Hagelversicherung

- 19.3.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Feldfrüchte während der Pachtzeit auf ihre oder seine Kosten gegen Hagelschäden angemessen zu versichern, sofern der Verpächter nicht schriftlich darauf verzichtet.
- 19.3.2 In die Versicherung seiner Pachtvorgängerin oder seines Pachtvorgängers, die bei Pachtbeginn für das laufende Kalenderjahr besteht, hat die Pächterin oder der Pächter gegen Erstattung der bereits geleisteten Versicherungsbeiträge so einzutreten, dass ihm die Pachtvorgängerin oder der Pachtvorgänger seine oder ihre Ansprüche an den Versicherer abtritt, die Pächterin oder der Pächter aber den etwa vor Übergabe der Domäne entstandenen Hagelschaden zu tragen hat.
- 19.3.3 Ihre oder seine Ansprüche aus der beim Pachtlauf bestehenden Versicherung hat die Pächterin oder der Pächter bei Rückgabe der Domäne unter Aushändigung des Versicherungsscheines gegen Erstattung der dafür gezahlten Versicherungsbeiträge an ihre oder seine Wirtschaftsnachfolgerin oder ihren oder seinen Wirtschaftsnachfolger abzutreten. Die Abtretung ist so vorzunehmen, dass die von der Pächterin oder dem Pächter ordnungsmäßig zu verfolgenden Ansprüche wegen eines vor der Rückgabe entstandenen Schadens gleichfalls auf die Wirtschaftsnachfolgerin oder den Wirtschaftsnachfolger übergehen.

19.4 Sturmschadenversicherung

- 19.4.1 Die Pächterin oder der Pächter soll die verpachteten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Einrichtungen aller Art einschließlich Zubehör – auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen – gegen Sturmschäden versichern. Im Übrigen ist eine Sturmschadenversicherung Sache der Pächterin oder des Pächters. Nr. 14.2 gilt entsprechend.
- 19.4.2 Für die Beseitigung von Sturmschäden findet Nr. 14 entsprechende Anwendung.

19.5 Gefahrgutversicherung

Werden besondere Gefahrgüter gelagert, von denen Gefährdungen für den Boden- oder Wasserhaushalt ausgehen können, so sind entsprechende Risiken durch die Pächterin oder den

Pächter auf ihre oder seine Kosten angemessen zu versichern.

19.6 Haftpflichtversicherung

Die Pächterin oder der Pächter hat sich und die Domäne oder Teildomäne gegen Haftpflichtschäden angemessen zu versichern.

20. Sicherheitsleistung, Verschuldung

20.1 Sicherheitsleistung

- 20.1.1 Die Pächterin oder der Pächter hat einen Monat vor Beginn der Pachtperiode oder einen Monat nach Unterzeichnung des Pachtvertrages dem Verpächter Sicherheit zu leisten. Hierzu hat sie oder er einen Betrag in Höhe eines jährlichen Nettopachtzinses, wie er bei Beginn der Pachtperiode vereinbart wurde, als bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragspartner können eine andere Anlageform vereinbaren. Für die vereinbarte Anlageform ist dem Verpächter das jederzeitige alleinige Verfügungsrecht einzuräumen und ihm das Sparbuch oder eine entsprechende Verbriefung der Sicherheitsleitung zu übergeben. Aufgelaufene Zinsen stehen der Pächterin oder dem Pächter zu. Nach vollständiger Erfüllung der Sicherheitsleistung zahlt der Verpächter auf Verlangen der Pächterin oder des Pächters die im vorangegangenen Kalenderjahr aufgelaufenen Zinsen an sie oder ihn aus. Der Pächterin oder dem Pächter bleibt es freigestellt, dem Verpächter eine Bankbürgschaft in gleicher Höhe zur Verfügung zu stellen.
- 20.1.2 Der Pächterin oder dem Pächter obliegende vertragliche Verpflichtungen (vgl. insbesondere Nrn. 10.1.6 und 14.5) können, wenn sie oder er in Verzug gerät, vom Verpächter auf Kosten der Pächterin oder des Pächters – ggf. unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung – ausgeführt werden.
- 20.1.3 Der Verpächter ist berechtigt, sich wegen aller mit dem Pachtverhältnis zusammenhängenden fälligen Forderungen gegen die Pächterin oder den Pächter aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen. Wird die Sicherheitsleistung in Anspruch genommen, so hat die Pächterin oder der Pächter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der erfolgten Inanspruchnahme die Differenz bis zur Höhe aus Nr. 20.1.1 Satz 1 einzuzahlen.
- 20.1.4 Die Sicherheitsleistung haftet auch nach Rückgabe der Pachtgegenstände solange, bis die Verbindlichkeiten der Pächterin oder des Pächters vom Verpächter als erfüllt anerkannt worden sind. Diese Verbindlichkeiten sollen innerhalb von drei Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses abgewickelt werden.

20.2 Verschuldung

- 20.2.1 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter auf dessen Verlangen Auskunft über die Verschuldung des Betriebes zu geben.
- 20.2.2 Übersteigt der Schuldenstand des Betriebes am Ende des Wirtschaftsjahres das Zehnfache des jährlichen Nettopachtzinses (vgl. Nr. 6.1), so ist die Pächterin oder der Pächter von sich aus verpflichtet, den Verpächter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

21. Forderungen gegen den Verpächter

- 21.1 Die im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche der Pächterin oder des Pächters

gegen den Verpächter können nur geltend gemacht werden, wenn sie innerhalb der ersten sechs Monate des folgenden Pachtjahres gegenüber dem Verpächter schriftlich geltend gemacht wurden.

- 21.2 Der Pächterin oder dem Pächter stehen Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, die sie oder er zum Vorteil der Domäne gemacht hat, nur zu, wenn dies im Pachtvertrag vereinbart oder vom Verpächter vor Ausführung der Aufwendungen schriftlich zugesichert wurde. Die §§ 590b und 591 BGB finden keine Anwendung.
- 21.3 Die Pächterin oder der Pächter kann gegen den Pachtzins und alle anderen Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis nur mit Forderungen aufrechnen (§ 387 BGB), die vom Verpächter schriftlich anerkannt wurden oder über die die Pächterin oder der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel erlangt hat.
- 21.4 Das gesetzliche Pfandrecht aus § 583 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

22. Buchführung, Bestandsunterlagen

- 22.1 Die Pächterin oder der Pächter ist zur ordnungsgemäßen Buchführung verpflichtet. Der Verpächter kann verlangen, dass sich die Pächterin oder der Pächter einer anerkannten landwirtschaftlichen Buchstelle anschließt.
- 22.2 Die Pächterin oder der Pächter hat laufende Aufzeichnungen zu führen über
 - die jährliche Bestellung der landwirtschaftlich genutzten Fläche,
 - die Feld- und Naturalwirtschaft (Düngung, Aussaat, Ernteergebnisse, Viehbestand und dessen Leistungen),
 - die Produktions- und Lieferrechte,
 - Rechtsansprüche aus öffentlichen Einkommensübertragungen für die Pachtflächen,
 - die bestehenden Versicherungsverträge,
 - die Unterverpachtungen und Unter Vermietungen sowie die entsprechenden Einnahmen.
- 22.3 Der Verpächter ist berechtigt, in die in Nr. 22.2 genannten Aufzeichnungen sowie in die Aufzeichnungen über die Betriebsaufwendungen Einsicht zu nehmen und sich Auszüge oder Abbildungen daraus kostenlos fertigen zu lassen.
- 22.4 Bewirtschaftet die Pächterin oder der Pächter über die Domäne hinaus weitere selbständige Betriebe, so sind die Bücher über die Domäne getrennt zu führen. Über Ländereien, die von ihr oder ihm außer der Domäne bewirtschaftet werden, hat die Pächterin oder der Pächter auf Verlangen Auskunft zu geben.
- 22.5 Alle die Pachtgegenstände betreffenden Unterlagen, insbesondere Verträge, Karten, Zeichnungen, Baubestandsbücher, Bodenuntersuchungsergebnisse und dergleichen hat die Pächterin oder der Pächter sorgfältig aufzubewahren, dem Verpächter jederzeit auf Verlangen vorzuzeigen und bei Pachtende vollständig zurückzugeben.

23. Besichtigung

- 23.1 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter sowie dessen Beauftragten jederzeit die Besichtigung der Domäne und ihres oder seines gesamten Wirtschaftsbetriebes zu gestatten und Auskunft hierüber zu geben.
- 23.2 Steht der Ablauf des Pachtverhältnisses bevor, so hat die Pächterin oder der Pächter die

Besichtigung der Pachtgegenstände durch Pacht- oder Kaufinteressierte oder deren Beauftragte, die ihr oder ihm vom Verpächter zu bezeichnen sind, zuzulassen.

24. Vertretung des Verpächters durch die Pächterin oder den Pächter, Geschäftsverkehr

- 24.1 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter auf Verlangen in allen die Pachtgegenstände betreffenden öffentlichen und privaten Angelegenheiten unentgeltlich und ohne Kostenentschädigung zu vertreten.
- 24.2 Schriftliche Anfragen des Verpächters hat die Pächterin oder der Pächter binnen einer angemessenen Frist sachgemäß und portofrei zu beantworten. Kommt sie oder er dieser Verpflichtung trotz Mahnung nicht nach, so ist der Verpächter befugt, Vertragsstrafen bis zu 500,00 EUR anzudrohen und sie nach fruchtlosem Ablauf der dabei gesetzten Frist festzusetzen. Androhung und Festsetzung der Vertragsstrafe können, wenn nötig, für denselben Fall mehrmals wiederholt werden.
- 24.3 Ist die Domäne an mehrere Pächterinnen oder Pächter verpachtet, so ist dem Verpächter schriftlich eine Pächterin oder ein Pächter zu benennen, mit der oder dem der Verpächter in allen Angelegenheiten so verhandeln kann, dass die Erklärungen dieser Pächterin oder dieses Pächters für alle Pächterinnen und Pächter verbindlich sind. Empfangsbedürftige Willenserklärungen des Verpächters werden gegenüber sämtlichen Pächterinnen und Pächtern in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie der benannten Pächterin oder dem benannten Pächter zugehen. Ist die Domäne an eine juristische Person verpachtet, so hat diese dem Verpächter schriftlich eine bevollmächtigte natürliche Person zu benennen.

25. Tod der Pächterin oder des Pächters

- 25.1 Stirbt die Pächterin oder der Pächter vor Ablauf des Pachtvertrages, so kann der Verpächter den Pachtvertrag abweichend von den Vorschriften des § 594d Abs. 2 BGB mit sechsmonatiger Frist zum Ablauf des auf den Todestag folgenden Pachtjahres kündigen. Doch besteht kein Kündigungsrecht, wenn sich ein Ehegatte oder ein Nachkomme der verstorbenen Pächterin oder des verstorbenen Pächters zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses bereit erklärt und bis zum Ablauf der ersten vier Monate des auf den Todestag der Pächterin oder des Pächters folgenden Pachtjahres dem Verpächter nachweist, dass
 - sie oder er zur alleinigen Übernahme der Pacht berechtigt ist,
 - sie oder er persönlich geeignet ist und die fachlichen Voraussetzungen zur Bewirtschaftung der Domäne erfüllt,
 - ihr oder ihm das zur Übernahme der Domäne und zur Fortführung der Wirtschaft notwendige Eigenvermögen zur Verfügung steht und
 - das vorhandene lebende und tote Inventar in ihr oder sein Eigentum übergegangen ist und den Anforderungen aus Nr. 3 entspricht.
- 25.2 Der Verpächter wird die Voraussetzung nach Nr. 25.1.2 über die fachliche Eignung auch dann als gegeben ansehen, wenn ein Ehegatte oder Nachkomme zur Bewirtschaftung der Domäne nicht oder nicht voll geeignet ist, sich jedoch verpflichtet, die Domäne von einer oder einem dem Verpächter genehmen Betriebsleiterin oder Betriebsleiter verwalteten zu lassen und die Betriebsleiterin oder den Betriebsleiter auf Verlangen des Verpächters durch eine oder einen anderen zu ersetzen.
- 25.3 Beim Tode einer oder eines von mehreren Mitpächterinnen oder Mitpächtern gilt Nr. 25.1 entsprechend. Der, dem oder den überlebenden Mitpächterinnen oder Mitpächtern stehen die gleichen Befugnisse zu, wie sie in Nr. 25.1 einem überlebenden Ehegatten oder Nachkommen

zugebilligt werden.

- 25.4 Bewirtschaftet die oder der zur Fortführung des Pachtverhältnisses nach den Nrn. 25.1 und 25.2 Berechtigte einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb, so kann der Verpächter verlangen, dass sie oder er die Bewirtschaftung dieses Betriebes in angemessener Frist zu angemessenen Bedingungen einer oder einem anderen überlässt.

26. Vorzeitige Kündigung

- 26.1 Der Verpächter ist zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt, wenn die Pächterin oder der Pächter
- über ihre oder seine für die Begründung des Pachtverhältnisses wesentlichen persönlichen Verhältnisse, insbesondere über ihr oder sein Vermögen, falsche Angaben gemacht hat,
 - ihre oder seine vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere aus den Nrn. 10, 14, 17, 19.1, 19.2, 20 oder 22 erheblich verletzt und binnen einer angemessenen Frist die gerügten Mängel in wesentlichen Punkten nicht beseitigt hat bzw. den Forderungen des Verpächters nicht nachkommt,
 - die Pächterin oder der Pächter entgegen Nr. 10.3 gentechnisch veränderten Organismen (GVO) im Sinne des § 3 Nr. 5 des Gesetzes zur Regelung der Gentechnik (Gentechnikgesetz – GenTG) auf der Pachtfläche anbaut, anbauen lässt oder dies durch dritte Nutzungsberechtigte duldet,
 - ihre oder seine Zahlungen eingestellt hat, über ihr oder sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet ist, Inventarstücke, Vorräte oder Einkünfte der Pächterin oder des Pächters aus den Pachtgegenständen gepfändet sind oder eine Zwangsvollstreckung gegen sie oder ihn fruchtlos verlaufen ist,
 - wegen einer Straftat rechtskräftig zu mehr als einem Jahr Freiheitsstrafe verurteilt wurde.
- 26.2 Die gesetzlichen Kündigungsgründe und die übrigen Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.
- 26.3 In allen Fällen, in denen der Verpächter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, kann er die Kündigung auch zum Ende des laufenden oder folgenden Pachtjahres aussprechen.
- 26.4 Ist die Domäne an mehrere Personen als Mitpächterinnen und Mitpächter verpachtet, so steht dem Verpächter das Kündigungsrecht nach den Nr. 26.1 und 26.2 sämtlichen Pächterinnen und Pächtern gegenüber zu, auch wenn der Kündigungsgrund nur bei einer Pächterin oder einem Pächter vorliegt. Der Verpächter wird jedoch die gegenüber einer anderen Mitpächterin oder einem anderen Mitpächter ausgesprochene Kündigung zurücknehmen, wenn diese oder dieser binnen drei Monaten seit der Kündigung nachweist, dass sie oder er die Voraussetzungen der Nrn. 25.1 Satz 2 Spiegelstriche 1 bis 4 erfüllt.
- 26.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie soll durch eingeschriebenen Brief gegen Rückschein oder schriftliche Empfangsbestätigung übermittelt werden.
- 26.6 Die Pächterin oder der Pächter kann gemäß § 594c BGB das Pachtverhältnis wegen Berufsunfähigkeit vorzeitig kündigen.

27. Übergabe und Rücknahme, Arbeits- und Anbauverträge, Produktions- und Prämienrechte

27.1 Zeitpunkt von Übergabe und Rücknahme der Pachtsache

Der Verpächter ist berechtigt, die Übergabe bzw. Rücknahme der Pachtsache (Nr. 2) bis zu

einen Monat vor oder nach Beginn bzw. Ende der Pachtzeit vorzunehmen, ohne dass die Pächterin oder der Pächter hieraus Ansprüche gegen den Verpächter herleiten kann. Für die Abrechnung ist auch in diesen Fällen der vertragsmäßige Zeitpunkt des Beginns und der Beendigung des Pachtverhältnisses maßgebend.

27.2 Leitung von Übergabe und Rückgabe

Soweit es der Verpächter für erforderlich hält, leitet er die Übergabe und Rückgabe. Er kann Streitigkeiten zwischen den daran Beteiligten – unbeschadet des Rechtsweges, der den Beteiligten offensteht – vorläufig dahin regeln, dass die Übergabe und Rückgabe einstweilen zu Ende geführt und die Wirtschaftsnachfolgerin oder der Wirtschaftsnachfolger in den Besitz der Pachtgegenstände gesetzt wird. Schadensersatzansprüche können wegen einer solchen vorläufigen Regelung gegen den Verpächter nicht geltend gemacht werden.

27.3 Vermeidung von Ertragsminderungen

Über die gesetzlichen Vorschriften hinaus verpflichtet sich die Pächterin oder der Pächter, alles zu tun, um bei Pachtbeginn und Pachtlauf eine vorübergehende Ertragsminderung zu vermeiden und eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen. Die Bestellungs- und Düngepläne für die letzten drei Pachtjahre sind bei der Rückgabe der Domäne dem Wirtschaftsnachfolger oder Nachfolgerin zu übergeben. Im letzten Pachtjahr hat die Pächterin oder der Pächter auf Verlangen des Verpächters dem Wirtschaftsnachfolger oder der Nachfolgerin zu gestatten, von der Ackerbestellung und Düngung Kenntnis zu nehmen; auf Verlangen des Verpächters hat die Pächterin oder der Pächter ferner zuzulassen, dass Bestellungsarbeiten und Düngung, zu deren Vornahme die Pächterin oder der Pächter nicht in der Lage ist, ganz oder teilweise vom Wirtschaftsnachfolger oder Nachfolgerin auf dessen oder deren Kosten ausgeführt werden.

27.4 Anteilige Kostenerstattung für Bodenuntersuchungen

Die Pächterin oder der Pächter hat der Pachtvorgängerin oder dem Pachtvorgänger die Kosten für die Bodenuntersuchungen zur Hälfte zu erstatten, die sie oder er in den beiden letzten Pachtjahren auf Verlangen des Verpächters aufgewendet hat.

27.5 Eintritt in Verbindlichkeiten

Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, bei Übergabe der Pachtgegenstände die Verpflichtungen zu erfüllen, die der Verpächter, insbesondere wegen des Feldinventars, des lebenden und des toten Inventars, des Baumbestandes sowie wegen der Abnahme von Anlagen nach den Nrn. 16 und 17 dem Pachtvorgänger oder der Vorgängerin gegenüber zu erfüllen hat, soweit nicht der Verpächter die Befriedigung der Ansprüche selbst übernimmt. Die Pächterin oder der Pächter entlässt den Verpächter aus der Schuldverbindlichkeit wegen aller Ansprüche, die ihr oder ihm gegen den Verpächter bei der Pachtrückgabe zustehen und deren Erfüllung der Wirtschaftsnachfolger oder die Wirtschaftsnachfolgerin übernimmt.

27.6 Ansprüche des Verpächters

Wegen der Ansprüche, die dem Verpächter wegen nicht ordnungsmäßigen Zustandes der Pachtgegenstände gegen den Pachtvorgänger oder die Pachtvorgängerin zustehen, wird auf Nr. 4.5 verwiesen.

27.7 Eintritt in Arbeits- und Anbauverträge

Die Pächterin oder der Pächter tritt in die bei Pachtbeginn mit den Arbeitnehmern bestehenden

Arbeitsverträge sowie auf Verlangen des Verpächters in die Anbauverträge über die heranwachsende Ernte ein. Die Arbeitsverträge sind, wenn nicht vom Wirtschaftsnachfolger oder von der Wirtschaftsnachfolgerin rechtzeitig etwas anderes verlangt wird, so zu schließen, dass sie beim vertraglich vereinbarten Pachtende auf unbestimmte Zeit laufen; Abweichungen von der gesetzlichen, tarifvertraglichen oder üblichen Kündigungsfrist dürfen nicht vereinbart werden.

27.8 Beihilfen, Produktions- und Lieferrechte

- 27.8.1 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.
- 27.8.2 Hat die Pächterin oder der Pächter entsprechende Rechte für die Domäne erworben, erhält sie oder er vom Verpächter oder von einer Nachfolgebewirtschafterin oder einem Nachfolgebewirtschafter eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes dieser Rechte, sofern ein Übernahmeverinteresse im Hinblick auf die Erhaltung der Rentabilität der Domäne besteht oder aufgrund rechtlicher Vorgaben eine Trennung dieser Rechte von der Pachtsache nicht möglich ist.

28. Einzelheiten der Rückgabe

28.1 Zustand der Domäne bei der Rückgabe

- 28.1.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Domäne nach Beendigung der Pacht in dem Zustand zurückzugeben, der einer während der Pachtzeit bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.
- 28.1.2 Danach hat die Pächterin oder der Pächter insbesondere auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen alle notwendigen Maßnahmen durchzuführen, die nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis für die Nachfolgebewirtschaftung erforderlich sind.
- 28.1.3 Für die noch aufstehende Ernte hat die Pächterin oder der Pächter, wenn nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung bestellt ist, für angemessene Aufwendungen, abweichend von § 596a BGB, Anspruch auf folgende Vergütungen:
- Die Bestellungs- und Pflegearbeiten einschließlich der Ausbringungskosten für Pflanzenschutz werden mit 75 vom Hundert der Gestehungskosten vergütet.
 - Kosten für Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden zu 100 vom Hundert vergütet.
 - Bei Dauerkulturen wird der Restwert der Anlage vergütet.
- 28.1.4 Wenn die von der Pächterin oder dem Pächter bei der Rückgewähr bestellt zu übergebenden Ackerflächen durch Witterungseinflüsse, Schädlinge oder andere der Pächterin oder dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse – außer Hagel – eine Minderernte erwarten lassen, so hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter dies rechtzeitig anzulegen und auf Verlangen nach dessen Weisungen die Flächen nachzubestellen. In diesem Falle werden der Pächterin oder dem Pächter die Nachbestellungs- und Pflegearbeiten und das aufgewendete Saatgut der Nachbestellung nach Nr. 28.1.3 zusätzlich vergütet.
- 28.1.5 Mitverpachtete Fischteiche sind mit einem wirtschaftlich vollständigen Besatz zurückzugeben. Die Erfüllung dieser Verpflichtung wird durch Ausfischen der Teiche im Herbst nach Ablauf der

Pachtzeit unter Beiladung der früheren Pächterin oder des früheren Pächters festgestellt. Der Pächterin oder dem Pächter sind die nachgewiesenen Kosten für die Beschaffung des Besatzes im Rahmen des Angemessenen zu erstatten.

- 28.1.6 Für zurückgelassene, von der Pächterin oder dem Pächter während der Pachtzeit angepflanzte Gewächse gemäß Nr. 11 steht ihr oder ihm kein Vergütungsanspruch zu.

28.2 Zurücklassen von Erzeugnissen

Die Pächterin oder der Pächter hat von den landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte erforderlich ist. Ob die Pächterin oder der Pächter bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, ist unbeachtlich (§ 596b Absatz 1 BGB). Für zurückgelassene landwirtschaftliche Erzeugnisse, die zur Fortführung der Bewirtschaftung erforderlich sind, hat die Pächterin oder der Pächter Anspruch auf Ersatz des zum Zeitpunkt der Übergabe bestehenden Marktwertes.

28.3 Feststellungen durch den Schätzungsausschuss

Der Umfang der nach den Nrn. 27 und 28 bestehenden Forderungen der Pächterin oder des Pächters und des Verpächters einschließlich geltend gemachter Entschädigungsansprüche oder Mängelabzüge wird, soweit sich die Vertragsteile nicht einigen, durch einen Schätzungsausschuss ermittelt.

28.4 Abweichender Zeitpunkt der Rückgabe

Wird die Domäne im Laufe eines Pachtjahres zurückgegeben, so sind die Nrn. 28.1 und 28.3 sinngemäß anzuwenden; dabei ist auf das Ende des Pachtjahres voranschlagsmäßig vorauszurechnen oder auf den Beginn des Pachtjahres zurückzurechnen, wenn dieser näher liegt. Wie sich die sinngemäße Anwendung im Einzelnen auswirkt, wird, wenn nötig, durch den Schätzungsausschuss ermittelt.

29. Schätzungsausschuss

- 29.1 Der Schätzungsausschuss setzt sich aus je einer von jedem Vertragsteil als Schätzerin oder Schätzer benannten sachverständigen Person und einer oder einem von dieser oder diesem auszuwählende Obfrau oder auszuwählenden Obmann zusammen. Alle Mitglieder des Schätzungsausschusses müssen vereidigte landwirtschaftliche Sachverständige sein. Soweit der Betriebsnachfolgerin oder dem Betriebsnachfolger Forderungen des Verpächters gegen die Pächterin oder den Pächter abgetreten worden sind (Nr. 4.5) oder soweit sie oder er die Erfüllung von Verbindlichkeiten des Verpächters gegenüber der Pächterin oder dem Pächter übernommen hat (Nr. 27), gilt die Betriebsnachfolgerin oder der Betriebsnachfolger als Vertragspartei. Im Einvernehmen der Vertragsparteien kann die Obfrau oder der Obmann allein anstelle des Schätzungsausschusses tätig werden. Die Schätzerinnen oder Schätzer und die Obfrau oder der Obmann können für einzelne Begutachtungen besondere Sachverständige ohne Stimmrecht zuziehen. Jede Vertragspartei kann Personen als Schätzerinnen oder Schätzer und als Obfrau oder Obmann ablehnen, die nach § 1032 ZPO als Schiedsrichterinnen oder Schiedsrichter abgelehnt werden können.
- 29.2 Will eine Vertragspartei den Schätzungsausschuss anrufen, so hat sie der anderen Vertragspartei eine Schätzerin oder einen Schätzer schriftlich zu benennen mit der Aufforderung, binnen zwei Wochen die andere Schätzerin oder den anderen Schätzer anzugeben. Benennt die andere Vertragspartei nicht fristgemäß eine Schätzerin oder einen Schätzer, so wird diese oder dieser auf Antrag durch die Landwirtschaftskammer bestimmt. Kommt zwischen den

Schätzerinnen bzw. Schätzern binnen zwei Wochen keine Einigung über die Person der Obfrau oder des Obmanns zustande, so bestellt die zuständige Landwirtschaftskammer auf Antrag einer Vertragspartei die Obfrau oder den Obmann.

- 29.3 Geschätzt wird nach billigem Ermessen. Wenn die Schätzerinnen oder Schätzer sich nicht einigen, ist das Gutachten der Obfrau oder des Obmanns entscheidend. Besteht eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungsordnung, so soll der Schätzungsausschuss sie seiner Tätigkeit zugrunde legen.
- 29.4 Jede Vertragspartei hat die Kosten der von ihr oder an ihrer Stelle von der Landwirtschaftskammer benannten Schätzerin oder des Schäters und der von dieser oder diesem etwa zugezogenen besonderer sachverständiger Personen zu tragen. Die übrigen Kosten des Schätzungsausschusses haben die beteiligten Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen.

30. Datenschutz

- 30.1 Die zur Durchführung und Abwicklung des Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden bei dem Verpächter mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet (§ 3 Satz 2 NDSG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 DSGVO). Weitere Informationen finden sich auf den Internetseiten der Ämter für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Leine-Weser, Lüneburg und Weser-Ems.
- 30.2 Der Verpächter ist befugt, relevante Teile des Pachtvertrags, einschließlich personenbezogener Daten, im erforderlichen Umfang an berechtigte Dritte (z. B. Untere Naturschutzbehörden) für deren Aufgabenerfüllung weiterzugeben.

31. Formvorschriften

- 31.1 Alle das Pachtverhältnis betreffenden Vereinbarungen und Erklärungen bedürfen der Schriftform.
- 31.2 Der Verpächter kann öffentliche Beglaubigungen der Unterschriften verlangen; die insofern entstehenden Kosten hat die Pächterin oder der Pächter zu tragen.