

**Allgemeine Pachtbedingungen des Finanzministeriums für die
Domänen des Landes Baden-Württemberg (Domänen-APB)**

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Pachtgegenstand
- 2 Lebendes und totes Inventar
- 3 Gewährleistung
- 4 Pachtzeit
- 5 Pacht und rückständige Forderungen
- 6 Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung
- 7 Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke
- 8 Überlassung, Unterverpachtung und Untervermietung
- 9 Nutzung
- 10 Bauunterhaltung
- 11 Bauten des Verpächters
- 12 Bauten der Pächterin oder des Pächters
- 13 Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wege, Grenzzeichen und Vermessungspunkte
- 14 Brandschutz
- 15 Versicherungsschutz
- 16 Sicherheitsleistung
- 17 Forderungen gegen den Verpächter
- 18 Buchführung, Bestandsunterlagen
- 19 Besichtigung
- 20 Vertretung der Pächterin oder des Pächters
- 21 Tod der Pächterin oder des Pächters
- 22 Vorzeitige Kündigung
- 23 Übergabe und Rückgabe, Arbeits- und Anbauverträge
- 24 Einzelheiten der Rückgabe
- 25 Schätzungsausschuss
- 26 Formvorschriften, Abweichungen
- 27 Datenschutz

VORWORT

Diese Allgemeinen Pachtbedingungen gelten für Domänen und Hofgüter des Landes Baden-Württemberg; aus Vereinfachungsgründen wird nachstehend nur der Begriff „Domäne“ verwandt. Sofern diese Allgemeinen Pachtbedingungen oder der für jeden Pachtgegenstand abzuschließende Pachtvertrag nichts anderes bestimmen, finden die gesetzlichen Vorschriften über das landwirtschaftliche Pachtrecht Anwendung (§§ 585 ff. BGB).

Die Vertretung des Verpächters gegenüber der Pächterin oder dem Pächter obliegt dem zuständigen Amt des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

1 Pachtgegenstand

- 1.1 Verpachtet sind die im Pachtvertrag angegebenen Grundstücke mit ihren Bestandteilen (§§ 93, 94, 96 BGB). Dem Verpächter gehörendes Zubehör ist mitverpachtet.
- 1.2 Der Umfang des Pachtgegenstands ergibt sich aus der dem Pachtvertrag beigefügten Hofbeschreibung. Angaben zur Größe des Pachtobjekts dienen lediglich als Grundlage zur Abrechnung von Betriebskosten, nicht jedoch zur Definition des Pachtobjektes.
- 1.3 Soweit sich 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.
- 1.4 Die Verpachtung erstreckt sich nicht auf Jagd- und Fischereirechte.

2 Lebendes und totes Inventar

Die Pächterin oder der Pächter hat das zur ordnungsgemäßen Nutzung des Pachtgegenstands erforderliche lebende und tote Inventar, soweit im Pachtvertrag keine andere Regelung getroffen ist, selbst zu beschaffen und während der Pachtzeit in gutem Zustand auf den Pachtgrundstücken zu erhalten.

3 Gewährleistung

- 3.1 Die Pächterin oder der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich zur Zeit der Übergabe befindet. Der konkrete Zustand des Objektes wurde bei Bemessung der Pacht berücksichtigt. Der Verpächter leistet für Beschaffenheit, Nutzungsart und Ertragsfähigkeit des Pachtgegenstands bei der Übergabe und während der Pachtzeit unter Ausschluss der dem Pächter in § 586 Absatz 2 BGB gewährten Befugnisse keine Gewähr. Weicht die wirkliche Größe von der im Pachtvertrag angegebenen Flächengröße um mehr als 2 v.H. ab, so kann jeder Vertragsteil eine entsprechende Anpassung der Pacht verlangen. Die nachträgliche Geltendmachung dieses Anspruchs ist auf das laufende Pachtjahr beschränkt.
- 3.2 Der Verpächter übernimmt keine Gewähr, dass das Pachtobjekt den aktuellen gesetzlichen Anforderungen insbesondere den Arbeitsstättenrichtlinien entspricht.
- 3.3 Dingliche oder vertragliche Rechte Dritter an dem Pachtgegenstand (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Gestattungen) hat die Pächterin oder der Pächter zu dulden.

4 Pachtzeit

- 4.1 Das Pachtverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- 4.2 Jeder Vertragsteil kann das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen. Das Pachtverhältnis endet spätestens mit Ablauf des Pachtjahres, in welchem die Pächterin oder der Pächter erstmals Zahlungen von Regelaltersrente aus der landwirtschaftlichen Alterskasse oder einer vergleichbaren Institution erhält beziehungsweise erhalten könnte, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 4.3 Kündigt der Verpächter nach Nummer 4.2 Satz 1, hat er die Pächterin oder den Pächter für die von diesem erbrachten baulichen sowie sonstigen betriebsbezogenen dauerhaften Investitionen (ausgenommen Fahrnis) zu entschädigen, soweit diese im Einvernehmen mit dem Verpächter erfolgten oder der Verpächter diesen nachträglich zustimmt. Dies gilt nicht, wenn die Investitionen weiterhin der Pächterin oder dem Pächter zugutekommen oder 1 000 Euro im Pachtjahr nicht übersteigen. Die Entschädigung wird in Höhe des Verkehrswertes der oben angeführten Investition zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages gewährt, es sei denn, die

Leistung einer Entschädigung ist unbillig. Die sonstigen Rückgewähr- und Entschädigungsbestimmungen dieser Allgemeinen Pachtbedingungen bleiben unberührt.

- 4.4 Untersuchungen des Pachtgegenstands (zum Beispiel Probebohrungen, Erkundungen für Windkraftnutzung) können nach vorheriger Ankündigung vom Verpächter unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der Belange der Pächterin oder des Pächters vorgenommen werden; ein damit verbundener Ertragsausfall ist vom Verpächter zu entschädigen.

5 Pacht und rückständige Forderungen

- 5.1 Die Pacht ist für jedes Pachtjahr in vier gleichen Teilen im Voraus zum ersten Werktag eines Pachtvierteljahres (maßgeblich: Tag der Gutschrift) kostenfrei auf das vom Verpächter angegebene Konto zu überweisen. Die erste Teilzahlung für das erste Pachtjahr ist innerhalb 14 Tagen nach der Übergabe zu leisten.
- 5.2 Rückständige Pacht sowie Kostenbeiträge zu Baumaßnahmen sind bei Verzug mit 9 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 Absatz 1 BGB zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt unberührt.
- 5.3 In der Regel ist alle vier Jahre zu prüfen, ob und inwieweit eine Pachtanpassung nach § 593 BGB erforderlich wird.

6 Pachtnebenverbindlichkeiten, Lasten und Abgaben, Haftung

- 6.1 Der Verpächter trägt die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (zum Beispiel Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz) sowie sonstige einmalige Leistungen (Baukostenzuschüsse nach Allgemeinen Versorgungsbedingungen und ähnlichem), sofern nicht gesetzlich oder vertraglich die Pächterin oder der Pächter zur Zahlung verpflichtet ist (zum Beispiel Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft). Die von der Pächterin oder vom Pächter zu entrichtende Grundsteuer ist durch die Pacht abgegolten.
- 6.2 Die Pächterin oder der Pächter trägt die in Nummer 6.1 genannten Kosten, wenn sie sich auf das Vermögen der Pächterin oder des Pächters beziehen (zum Beispiel pächtereigenes Inventar).

- 6.3 Die Pächterin oder der Pächter trägt sämtliche Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Nummer 6.1 Satz 2, Nummer 6.2 und Nummer 15 bleiben unberührt. Hierunter fallen insbesondere Kosten für Gebäudeversicherung, Energie (zum Beispiel Strom, Gas, Heizöl), Reinigung, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Kaminfegergebühren und Geräte-
wartung.
- 6.4 Die Pächterin oder der Pächter hat für den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstands und der von ihr oder ihm zu unterhaltenden Anlagen, insbesondere für die Verkehrssicherheit (zum Beispiel Erfüllung der Reinigungspflicht, Räum- und Streupflicht) einzustehen. Sie oder er stellt den Verpächter von allen Schadenersatzansprüchen frei, die gegen den Verpächter aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtungen hergeleitet werden können.

7 Herausnahme, Zulegung und Inanspruchnahme von Grundstücken für besondere Zwecke

- 7.1 Der Verpächter ist jederzeit berechtigt, Grundstücke aus dem Pachtvertrag herauszunehmen, die auf Grund gesetzlicher Maßnahmen oder auf Grund 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, unter anderem nach den jeweils gültigen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, wonach der Pächterin oder dem Pächter bei Entzug von Teilflächen für öffentliche Zwecke eine Pachtaufhebungsentschädigung zusteht. Ein Entschädigungsanspruch aus dem Pachtvertrag steht ihr oder ihm nicht zu.
- 7.2 Der Verpächter ist ferner berechtigt, zur Erfüllung privatrechtlicher Verpflichtungen oder sonstiger Zwecke Pachtgrundstücke aus dem Pachtvertrag herauszunehmen. Neben einer entsprechenden Pachtermäßigung hat die Pächterin oder der Pächter nur einen Anspruch auf eine Entschädigung der Bestellungs- und Pflegekosten nach Nummer 24, sofern die Grundstücke im bestellten Zustand herausgenommen werden. Für Bäume und Sträucher wird grundsätzlich nicht entschädigt. Ansprüche der Pächterin oder des Pächters gegen Dritte bleiben unberührt.
- 7.3 Der Verpächter kann als Ersatz für herausgegebene Pachtgrundstücke unter Anrechnung auf die nach Nummer 7.2 zu gewährende Entschädigung der Pächterin oder dem Pächter in zumutbarer Entfernung gelegene Grundstücke zuweisen, für

die alsdann die Allgemeinen Pachtbedingungen und der Pachtvertrag maßgebend sind. Die Höhe der Pacht für die zugelegten Grundstücke wird neu festgesetzt.

- 7.4 Durch die Herausgabe von Grundstücken nach den Nummern 7.1 und 7.2 und durch die Beanspruchung nach Nummer 9.2.2 darf die Grundstücksfläche nicht unter 80 v.H. der im Pachtvertrag angegebenen Flächengröße absinken.
- 7.5 Der Verpächter ist berechtigt, ihm gehörende Flächen, die in zumutbarer Nähe der Domäne liegen, jederzeit zur Domänenpachtung zuzulegen, jedoch insgesamt nicht mehr als 30 v.H. der im Vertrag genannten Pachtfläche. Die Pacht bleibt einer besonderen Vereinbarung vorbehalten.
- 7.6 Die Pächterin oder der Pächter hat die Überspannung von Domänenflächen durch Freileitungen und die Errichtung von Masten, Umformerhäusern und dergleichen sowie die Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen auf den Pachtgrundstücken zu dulden. Der Ersatz von Flurschäden durch den Gestattungsnehmer steht der Pächterin oder dem Pächter zu. Für Wirtschafterschwernisse auf Grund der Lage von Mastenstandorten und von vergleichbaren Anlagen erhält die Pächterin oder der Pächter einen angemessenen Pachtnachlass. Weitere Ansprüche stehen der Pächterin oder dem Pächter gegen den Verpächter nicht zu.
- 7.7 Der Verpächter kann im Übrigen Belastungen nach Nummer 3.3 auch während der Pachtzeit einräumen; Nummer 7.6 gilt entsprechend.

8 Überlassung, Unterverpachtung und Untervermietung

- 8.1 Die Pächterin oder der Pächter darf den Pachtgegenstand grundsätzlich nicht unterverpachten oder sonst an Dritte überlassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Die Überlassung geringfügiger Flächen auf Grund eines Arbeitsvertrages und die Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter der Domäne ist erlaubt und bedarf keiner Zustimmung jedoch einer schriftlichen Mitteilung der Pächterin oder des Pächters an den Verpächter vor der jeweiligen Überlassung.
- 8.2 Überlässt die Pächterin oder der Pächter den Gebrauch oder die Nutzung 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 Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

9 Nutzung

9.1 Allgemeines

- 9.1.1 Die Domäne ist als landwirtschaftlicher Betrieb entsprechend den Grundsätzen des Landes für eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung (Anlage 3 VwV Agrarvermögen) und damit auch unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte zu führen; dabei sind integrierte Produktionsmethoden beispielhaft anzuwenden.
- 9.1.2 Die jeweilige Kulturart muss grundsätzlich erhalten bleiben. Eine Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung der Pachtsache oder ihrer Nutzung (zum Beispiel Umwandlung von Grünland in Acker, Anpflanzung von Obst- und Nutzholz, Anlage mehrjähriger Sonderkulturen) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters; dies gilt auch für anderweitig vereinbarte Nutzungsbeschränkungen. § 590 Absatz 2 BGB findet keine Anwendung.
- 9.1.3 Die Pächterin oder der Pächter hat die Bewirtschaftung der Domäne selbst zu leiten und ihren oder seinen Wohnsitz auf einem der Pachtgrundstücke zu nehmen; bewirtschaftet die Pächterin oder der Pächter außer der Domäne noch weiteren Grundbesitz, hat er dies dem Verpächter mitzuteilen.
- 9.1.4 Die Pächterin oder der Pächter hat die Rechte des Verpächters hinsichtlich des Pachtgegenstands zu wahren und darüber zu wachen, dass die bestehenden Berechtigungen, insbesondere auch Produktions- und Lieferrechte für landwirtschaftliche Produkte der Domäne, erhalten bleiben und der Besitzstand nicht gestört wird. Auch hat sie oder er nach Kräften alle dem Pachtgegenstand drohenden Schäden oder sonstige Nachteile abzuwenden. Die hiernach notwendigen Maßnahmen hat die Pächterin oder der Pächter in Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung auf eigene Kosten selbständig zu ergreifen; im Übrigen hat sie oder er den Verpächter unverzüglich zu verständigen.
- 9.1.5 Zeigt sich in der Pachtzeit ein Mangel an dem Pachtgegenstand oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat dies die Pächterin oder der Pächter, soweit sie oder er nicht selbst zur Abhilfe verpflichtet ist, dem

Verpächter sofort anzuzeigen und bei Gefahr im Verzug auch die notwendigen Maßnahmen selbst zu treffen.

9.1.6 Kommt die Pächterin oder der Pächter einer Verpflichtung aus dem Pachtverhältnis nicht nach, so ist der Verpächter unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche nach angemessener Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten der Pächterin oder des Pächters berechtigt.

9.1.7 Die Pächterin oder der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters diesem das FIONA-Flurstücksverzeichnis des Gemeinsamen Antrags des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz vorzulegen.

9.2 Natur- und Kulturdenkmale, Naturschutz und Landschaftspflege

9.2.1 Die auf den Pachtgrundstücken vorhandenen Natur-, Kultur- und Baudenkmale hat die Pächterin oder der Pächter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu schützen und zu erhalten. Störungen und Schäden an Kulturdenkmälern hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9.2.2 Die Pächterin oder der Pächter hat die Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes sowie des Denkmalschutzes, insbesondere in ausgewiesenen Schutzgebieten zu berücksichtigen. Bei Vorhaben für eine beispielgebende Landschaftsgestaltung hat sie oder er mitzuwirken.

Für Flächen in Natur- und Grabungsschutzgebieten und flächenhaften Natur- und Kulturdenkmälern sowie für die Anlage von Feld- und Ufergehölzen, Streuobstpflanzungen, Windschutzhecken, Teichen, Tümpeln, Trocken- und Feuchtbiotopen, für weitere Maßnahmen zur Biotopvernetzung sowie für die Pflege oder Renaturierung ökologisch wertvoller Flächen, insbesondere von Mooren, sowie für denkmalpflegerische Maßnahmen können vom Verpächter unbeschadet der Nummer 7.1 weitere Flächen gegen Herabsetzung der Pacht entsprechend den Nummer 7.2 und 7.4 in Anspruch genommen werden. Für die Erhaltung und Pflege gilt Nummer 9.3 entsprechend. Besondere Erfordernisse sowie die Finanzierung solcher Vorhaben bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

9.2.3 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde von archäologischen Funden sofort Mitteilung zu machen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

9.2.4 Der Verpächter kann weitere Einschränkungen der Bewirtschaftung aus Gründen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes verlangen. Die Pacht ist entsprechend herabzusetzen.

9.3 Gehölze

Die zu Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume aller Art hat die Pächterin oder der Pächter unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen.

10 Bauunterhaltung

10.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die zu dem Pachtgegenstand gehörenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen - auch soweit sie während der Pachtzeit hinzukommen - ordnungsgemäß zu unterhalten; dies gilt auch für die baulichen Anlagen und Einrichtungen der Pächterin oder des Pächters.

Wird während der Pachtzeit Zubehör abgängig, sind Verpächter und Pächterin oder Pächter nicht zur Neubeschaffung beziehungsweise Neueinrichtung verpflichtet.

10.2 Aus betrieblichen Gründen oder in anderen besonderen Einzelfällen (zum Beispiel Denkmalschutz) kann die Unterhaltungspflicht für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile, bauliche Anlagen oder Einrichtungen im Pachtvertrag von Anfang an vom Verpächter übernommen werden.

Der Verpächter kann die Pächterin oder den Pächter auch während des Pachtverhältnisses von der Unterhaltungspflicht ganz oder teilweise schriftlich befreien, wenn besondere bauliche Aufwendungen aus betrieblichen Gründen nicht zu rechtfertigen sind.

10.3 Die Unterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters umfasst - über § 586 Absatz 1 BGB hinausgehend - die Erhaltung und, wenn nötig, die Wiederherstellung eines Zustands, der den gesetzlichen und technischen Anforderungen sowie den Unfallverhütungsvorschriften entsprechen muss. Die Pächterin oder der Pächter hat außer den Schönheitsreparaturen und den gewöhnlichen Ausbesserungen die zur

Sicherung des Bestandes erforderlichen baulichen Änderungen, Ergänzungen und Erneuerungen im Rahmen der Unterhaltungspflicht auf ihre oder seine Kosten durchzuführen. Hiervon ausgenommen sind die vom Verpächter als abgängig anerkannten baulichen Anlagen und Einrichtungen, sowie Wiederherstellungen bei Schadensereignissen, die von der Versicherungspflicht erfasst sind (insbesondere Nummer 11.5).

- 10.4 Der Verpächter legt den Umfang und die Art und Weise der Bauunterhaltungsarbeiten, auch Maßnahmen zum Werterhalt der baulichen Anlagen, auf Grund der möglichst jährlich durchzuführenden Bauschau fest. Kommt die Pächterin oder der Pächter diesen Festlegungen nicht nach, kann der Verpächter nach Nummer 9.1.6 handeln. Will die Pächterin oder der Pächter bei Baumaßnahmen, die sie oder er innerhalb seiner Bauunterhaltungspflicht vornimmt, den bisherigen Bauzustand in einer die Benutzbarkeit des Gebäudes berührenden Weise ändern, so ist hierfür die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. § 590 Absatz 2 BGB findet keine Anwendung.
- 10.5 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter unaufgefordert jährlich bis zum 30. Juni die Beträge nachzuweisen, die sie oder er in den einzelnen Pachtjahren für die Bauunterhaltung aufgewendet hat.

11 Bauten des Verpächters

- 11.1 Die Pächterin oder der Pächter hat gegen den Verpächter grundsätzlich keinen Anspruch auf Veränderung vorhandener, Herstellung neuer oder Ersatz abgängig gewordener Bauten, baulicher Anlagen oder Einrichtungen.
- 11.2 Führt der Verpächter auf Antrag oder mit Einverständnis der Pächterin oder des Pächters außerhalb der Bauunterhaltungspflicht der Pächterin oder des Pächters nach Nummer 10 Baumaßnahmen durch, so bleiben Art und Höhe der Beteiligung sowie der Entschädigung der Pächterin oder des Pächters bei Pachtbeendigung einer besonderen Vereinbarung vorbehalten.
- 11.3 Die Pächterin oder der Pächter hat bauliche Maßnahmen des Verpächters zu dulden, der seinerseits auf die Belange der Pächterin oder des Pächters Rücksicht zu nehmen hat. Bei ertragserhöhenden 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 Pachtzahlungen fällig.

Bei Baumaßnahmen im ausschließlichen Interesse des Denkmalschutzes ist die Pächterin oder der Pächter von einer Beteiligung an den Baukosten freigestellt.

- 11.4 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 den Verpächter festgesetzt. Er verringert den Kostenanteil der Pächterin oder des Pächters an der Baumaßnahme (Nummer 11.2) beziehungsweise die Zinslast nach Nummer 11.3.
- 11.5 Bei Brandschäden führt der Verpächter die zur Wiederherstellung oder zur Errichtung eines Ersatzbaues betriebswirtschaftlich notwendige Baumaßnahme durch. An etwaigen Mehrkosten gegenüber der Brandentschädigungssumme hat sich die Pächterin oder der Pächter entsprechend der Nummer 11.2 zu beteiligen.
- 11.6 Hat die Pächterin oder der Pächter Kostenbeiträge zu Baumaßnahmen zu leisten, so sind diese nach dem Baufortschritt innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu entrichten.
- 11.7 Hat sich der Baubestand infolge Zerstörung, einer vom Verpächter anerkannten Abgängigkeit oder durch dauernde Unbenutzbarkeit vermindert und stellt der Verpächter den notwendigen Bestand binnen Jahresfrist nicht wieder her, kann die Pächterin oder der Pächter eine entsprechende Ermäßigung der Pacht verlangen. § 586 Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

12 Bauten der Pächterin oder des Pächters

12.1 Allgemeines

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

- 12.1.1 Die Pächterin oder der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, Bauten, bauliche Anlagen oder Einrichtungen auf der Domäne zu erstellen oder bauliche Änderungen (einschließlich Abbruch)

vorzunehmen. Die Zustimmung hat die Pächterin oder der Pächter bereits bei der Planung der Baumaßnahmen unter Vorlage eines Entwurfs und eines Kostenvoranschlags beim Verpächter einzuholen.

12.1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter die Beendigung der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen und dabei eine prüfungsfähige Zusammenstellung der Kosten einzureichen. Der Verpächter ist berechtigt, die Übernahmezusicherung beziehungsweise Zustimmung (Nummer 12.2.1 und 12.3) ganz oder teilweise zu widerrufen, wenn die Baumaßnahme nicht dem Entwurf entsprechend beziehungsweise nicht ordnungsgemäß ausgeführt ist.

12.2 Bauten mit Übernahmezusicherung

12.2.1 Wird mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters eine Baumaßnahme nach Nummer 12.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner oder ihrer Unterhaltungspflicht (Nummer 10) ausgeführt, so kann der Verpächter der Pächterin oder dem Pächter gleichzeitig mit der Zustimmung die entgeltliche Übernahme des Baus bei Beendigung des Pachtverhältnisses zusichern (pächtereigene Bauten mit Übernahmezusicherung), wenn die Baumaßnahme der Pächterin oder des Pächters für eine nach bewährten Grundsätzen durchgeführte Bewirtschaftung der Domäne nicht nur vorübergehend notwendig und für die Entwicklung der Domäne von Vorteil ist.

12.2.2 Das Übernahmeentgelt bemisst sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Es wird vom Verpächter ermittelt.

12.3 Bauten ohne Übernahmezusicherung

12.3.1 Ist eine Baumaßnahme nach Nummer 12.1 von der Pächterin oder dem Pächter außerhalb seiner Unterhaltungspflicht (Nummer 10) mit Zustimmung des Verpächters ausgeführt worden und hat der Verpächter eine Abnahmezusicherung nach Nummer 12.2 nicht gegeben (pächtereigene Bauten ohne Übernahmezusicherung), so kann der Verpächter bei Pachtabschluss

- die Bauten gegen ein mit der Pächterin oder dem Pächter zu vereinbarendes Entgelt selbst übernehmen,

- es der Pächterin oder dem Pächter überlassen, sich mit dem Wirtschaftsnachfolger wegen einer Übernahme des Baus zu einigen, oder
- verlangen, dass die Pächterin oder der Pächter den Bau unter Wiederherstellung des früheren Zustandes beseitigt.

12.3.2 Ein Bereicherungsanspruch aus §§ 951, 812 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

12.4 Nicht genehmigte Bauten

Bauten,

- für die keine schriftliche Zustimmung erteilt worden ist oder
- bei denen die Übernahmezusicherung oder schriftliche Zustimmung aus wichtigem Grunde (zum Beispiel Nummer 12.1.2) widerrufen worden ist oder
- die nicht nach dem vorgelegten Entwurf oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden,

sind auf Verlangen des Verpächters zu beseitigen und der frühere Zustand wiederherzustellen. Schadensersatzansprüche des Verpächters bleiben unberührt. Nummer 12.3.2 gilt entsprechend.

12.5 Kleinere Um- und Einbauten

Kleinere Um- und Einbauten in mitverpachteten Bauanlagen mit Gesamtbaukosten (Zeitwert) bis zu 10 v.H. der jährlichen Pacht hat die Pächterin oder der Pächter bei der Pachtrückgabe unentgeltlich zurückzulassen, sofern nicht der Verpächter nach den Nummern 12.3 und 12.4 die Beseitigung verlangt.

13 Meliorationsanlagen, Wasserläufe und Gräben, Wege, Grenzzeichen und Vermessungspunkte

13.1 Meliorationsanlagen

13.1.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Meliorationsanlagen ordnungsgemäß zu unterhalten; Nummer 10 gilt entsprechend. § 590b BGB findet keine Anwendung.

13.1.2 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 beziehungsweise der Zinssatz bleiben einer besonderen vertraglichen Vereinbarung vorbehalten.

13.1.3 Für Meliorationsanlagen, die als pächtereigene Maßnahme durchgeführt werden sollen, gilt Nummer 12.1.1 entsprechend.

13.1.4 Der Verpächter kann die Beseitigung von der Pächterin oder dem Pächter geschaffener Meliorationsanlagen und die Wiederherstellung des früheren Zustands nach Nummer 12.3 nur in den Grenzen des Zumutbaren verlangen. Entgegen § 591 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter kein Verwendungs- oder Entschädigungsanspruch zu. § 590b BGB findet keine Anwendung.

13.2 Wasserläufe und Gräben

Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, die Wasserläufe und Gräben an den Pachtgrundstücken zu unterhalten; Nummer 10 gilt entsprechend. Hierbei ist auf die Erfordernisse der Fischerei, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rücksicht zu nehmen; Nummer 9.2.2 gilt entsprechend.

Die Neuanlage oder Vertiefung von Entwässerungsgräben oder anderen Dränanlagen ist nicht gestattet.

13.3 Wege

13.3.1 Die Pächterin oder der Pächter hat die Wege der Domäne mit den zugehörigen Brücken, Durchlässen und übrigen Anlagen zu unterhalten. Nummer 10 gilt entsprechend.

13.3.2 Für die Anlage von Wegen und den straßenmäßigen Ausbau vorhandener Wege durch die Pächterin oder den Pächter gilt Nummer 12 entsprechend.

13.3.3 Die Pächterin oder der Pächter verpflichtet sich, Dritten den Übergang und die Überfahrt über die Pachtflächen unentgeltlich zu gestatten, soweit dieses nach dem Ermessen des Verpächters notwendig ist.

13.4 Grenzeichen und Vermessungspunkte

Die Pächterin oder der Pächter prüft bei der Übernahme des Pachtgegenstands anhand des vom Verpächter zu übergebenden Plans, ob alle Grenzeichen vorhanden sind. Sie oder er ist verpflichtet, auf ihre oder seine Kosten die Grenzeichen und Vermessungspunkte zu sichern.

14 Brandschutz

14.1 Die Pächterin oder der Pächter haftet dem Verpächter für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung von Feuerverhütungsvorschriften entstehen.

14.2 Die Feuerlöschgeräte sind von der Pächterin oder dem Pächter in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Soweit erforderlich, hat sie oder er Feuerlöschkleingeräte bereitzustellen. Sind aufgrund einer behördlichen Verfügung sonstige Feuerlöschgeräte zu beschaffen oder zu ersetzen, so hat die Pächterin oder der Pächter die Hälfte der Kosten zu tragen. Das Eigentum steht insoweit allein dem Verpächter zu.

14.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, nach den gesetzlichen Bestimmungen die elektrischen Licht- und Kraftanlagen sowie die Blitzschutz- und Rundfunkanlagen auf ihre oder seine Kosten durch einen anerkannten Sachverständigen prüfen zu lassen und dem Verpächter unaufgefordert jährlich bis zum 30. Juni eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen.

15 Versicherungsschutz

15.1 Gebäudeversicherung durch den Verpächter

15.1.1 Die verpachteten Gebäude und baulichen Anlagen werden vom Verpächter gegen Brand- und Elementarschäden versichert.

15.1.2 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, den für den Versicherungsfall geltenden allgemeinen Bestimmungen und den Versicherungsbedingungen des Versicherers nachzukommen. Die Pächterin oder der Pächter hat Versicherungsfälle dem Versicherer, dem Verpächter und der Polizei unverzüglich anzuzeigen. Die Pächterin oder der Pächter haftet dem Verpächter für durch verspätete Meldung verursachte Schäden.

15.2 Gebäudeversicherung durch die Pächterin oder den Pächter

15.2.1 Die Pächterin oder der Pächter versichert die pächtereigenen Bauten gegen Brand- und Elementarschäden.

15.2.2 Die Pächterin oder der Pächter versichert ferner das lebende und tote Inventar, die Ernte und die Vorräte angemessen.

15.2.3 Die Versicherungssumme für die in den Nummern 15.2.1 und 15.2.2 genannten Gegenstände ist zur Behebung des Schadens zu verwenden, sofern nicht der Verpächter hierauf schriftlich verzichtet.

15.3 Hagelversicherung

Die Pächterin oder der Pächter hat die Halmfrüchte, die Öl- und Hülsenfrüchte zum Reifwerden sowie die sonstigen üblicherweise zu versichernden Feldfrüchte auf ihre oder seine Kosten gegen Hagelschäden angemessen zu versichern.

15.4 Betriebshaftpflichtversicherung

Die Pächterin oder der Pächter schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung mit 100 v. H. Schadensabdeckung ab.

15.5 Versicherungsnachweis

Die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Nummern 15.2 bis 15.4 weist die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter unaufgefordert innerhalb von drei Monaten nach Übergabe nach.

16 Sicherheitsleistung

16.1 Die Pächterin oder der Pächter hat einen Monat vor Pachtantritt dem Verpächter Sicherheit zu leisten. Hierzu hat sie oder er einen Betrag in Höhe einer Jahrespacht bei einem Kreditinstitut anzulegen und dem Verpächter das alleinige Verfügungsrecht einzuräumen. Die Sicherheitsleistung kann auch durch eine Bankbürgschaft oder durch die Stellung eines tauglichen Bürgen erbracht werden.

16.2 Sofern die Pächterin oder der Pächter mit den ihr oder ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen in Verzug gerät, ist der Verpächter zur Ersatzvornahme auf Kosten der Pächterin oder des Pächters berechtigt (siehe auch Nummern 9.1.6 und 10.4).

16.3 Die Sicherheit haftet auch nach Rückgabe des Pachtgegenstands so lange, bis der Verpächter die Verbindlichkeiten der Pächterin oder des Pächters als erfüllt anerkennt. Diese Verbindlichkeiten sollen binnen drei Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses abgewickelt werden.

17 Forderungen gegen den Verpächter

17.1 Die Pächterin oder der Pächter kann die im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche nur geltend machen, wenn diese innerhalb der ersten sechs Monate des folgenden Pachtjahres beim Verpächter schriftlich angemeldet worden sind.

17.2 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 in diesen Allgemeinen Pachtbedingungen bestimmt oder im Pachtvertrag vereinbart oder vom Verpächter vor Ausführung der Aufwendungen schriftlich zugesichert worden ist. §§ 590b und 591 BGB finden keine Anwendung.

17.3 Die Pächterin oder der Pächter kann gegen die Pacht und alle anderen Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis nur mit Forderungen aufrechnen (§ 367 BGB), die vom Verpächter unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt wurden.

17.4 Das gesetzliche Pfandrecht des § 583 BGB steht der Pächterin oder dem Pächter nicht zu.

18 Buchführung, Bestandsunterlagen

18.1 Die Pächterin oder der Pächter ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zur ordnungsgemäßen Buchführung verpflichtet. Die Buchführung ist dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

18.2 Die Pächterin oder der Pächter hat laufende Aufzeichnungen zu führen über

- die jährliche Bestellung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, sowie die Feld- und Naturalwirtschaft (Düngung, Aussaat, Ernteergebnisse, Viehbestand und dessen Leistungen),
- die Produktions- und Lieferrechte sowie bestehende Zahlungsansprüche und ähnliches,
- die Versicherungsverträge.

18.3 Alle den Pachtgegenstand betreffenden Unterlagen, insbesondere Verträge, Karten, Zeichnungen, Bodenuntersuchungsergebnisse und dergleichen hat die Pächterin oder der Pächter dem Verpächter bei Pachtende auszuhändigen. Der Verpächter ist berechtigt, die genannten Aufzeichnungen sowie die Aufzeichnungen über die Betriebsaufwendungen einzusehen, sofern die Originale aufgrund gesetzlicher Vorschriften beim Pächter oder der Pächterin verbleiben müssen.

18.4 Die Pächterin oder der Pächter hat dem Verpächter vier Wochen nach Zugang der Kündigung des Pachtverhältnisses die für einen Weiterbetrieb des Pachtgegenstandes notwendigen Unterlagen zu überlassen.

19 Besichtigung

- 19.1 Die Pächterin oder der Pächter hat Beauftragte des Verpächters jederzeit die Besichtigung der Domäne und ihres gesamten Wirtschaftsbetriebs zu gestatten und Auskunft hierüber zu geben.
- 19.2 Steht der Ablauf des Pachtverhältnisses bevor, so hat die Pächterin oder der Pächter nach vorheriger Ankündigung die Besichtigung des Pachtgegenstandes durch Pacht- oder Kaufbewerber oder ihre Beauftragten zuzulassen.

20 Vertretung der Pächterin oder des Pächters

Ist die Domäne an mehrere Pächter verpachtet, so ist dem Verpächter schriftlich eine Pächterin oder ein Pächter zu benennen, mit dem der Verpächter in allen Angelegenheiten für alle Pächter verbindlich verhandeln kann. Empfangsbedürftige Willenserklärungen des Verpächters werden gegenüber sämtlichen Pächtern mit dem Zugang an die benannte Pächterin oder Pächter wirksam. Ist die Domäne an eine juristische Person verpachtet, so benennt diese dem Verpächter schriftlich einen Bevollmächtigten.

21 Tod der Pächterin oder des Pächters

Stirbt die Pächterin oder der Pächter, kann sowohl der Verpächter als auch der Rechtsnachfolger der Pächterin oder des Pächters (zum Beispiel der Erbe) den Pachtvertrag mit sechsmonatiger Frist für den Schluss des auf den Todestag folgenden Pachtjahres kündigen. Die Kündigung ist unwirksam, wenn sich der Ehegatte oder ein Abkömmling 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,
- sie oder er über das zur Übernahme der Domäne und zur Fortführung der Wirtschaft notwendige Eigenkapital verfügt und

- das vorhandene lebende und tote Inventar in ihr oder sein Eigentum übergegangen ist.

22 Vorzeitige Kündigung

22.1 Der Verpächter ist zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt, wenn die Pächterin oder der Pächter

22.1.1 über für die Begründung des Pachtverhältnisses wesentlichen persönlichen Verhältnisse, insbesondere über ihr oder sein Vermögen, falsche Angaben gemacht hat,

22.1.2 vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Pflicht zur Bauunterhaltung nach Nummer 10.1, erheblich verletzt und binnen einer angemessenen Frist die gerügten Mängel in wesentlichen Punkten nicht beseitigt hat beziehungsweise den Forderungen des Verpächters nicht nachkommt,

22.1.3 Zahlungen eingestellt hat, über ihr oder sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet ist, Inventarstücke, Vorräte oder Einkünfte der Pächterin oder des Pächters aus dem Pachtgegenstand gepfändet sind oder eine Zwangsvollstreckung gegen sie oder ihn fruchtlos verlaufen ist.

22.2 Die gesetzlichen Kündigungsgründe und die übrigen Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

22.3 Dem Verpächter steht das Kündigungsrecht nach den Nummern 22.1 und 22.2 allen Mitpächtern gegenüber zu, wenn der Kündigungsgrund auch nur bei einem der Mitpächter vorliegt. Der Verpächter wird jedoch diese Kündigung zurücknehmen, wenn binnen drei Monaten seit der Kündigung nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen von Nummer 21 erfüllt sind.

22.4 In allen Fällen, in denen der Verpächter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, kann er die Kündigung auch zum Ende des laufenden oder des folgenden Pachtjahres aussprechen.

22.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

23 Übergabe und Rückgabe, Arbeits- und Anbauverträge

- 23.1 Der Verpächter kann die Übergabe beziehungsweise Rückgabe bis zu vier Wochen vor oder nach Beginn beziehungsweise Ende des Pachtverhältnisses durchführen, ohne dass die Pächterin oder der Pächter hieraus Ansprüche gegen den Verpächter herleiten kann. Für die Abrechnung ist auch in diesen Fällen der vertragliche Zeitpunkt des Beginns beziehungsweise der Beendigung des Pachtverhältnisses maßgebend.
- 23.2 Der Verpächter leitet die Übergabe und die Rückgabe; er kann Streitigkeiten zwischen den daran Beteiligten - unbeschadet des Rechtsweges, der den Beteiligten offen steht - vorläufig dahin regeln, dass die Übergabe und Rückgabe einstweilen zu Ende geführt und der Wirtschaftsnachfolger in den Besitz der Pachtgegenstände gesetzt wird.
- 23.3 Die Pächterin oder der Pächter ist verpflichtet, bei Pachtbeginn und Pachtende eine reibungslose Fortführung der Wirtschaft zu ermöglichen. Die Bestellungs- und Düngelpläne für die letzten drei Pachtjahre sind zusammen mit den Schlagkarteien bei der Rückgabe der Domäne dem Wirtschaftsnachfolger zu übergeben. Im letzten Pachtjahr hat die Pächterin oder der Pächter auf Verlangen des Verpächters dem Wirtschaftsnachfolger zu gestatten, ganz oder teilweise auf dessen Kosten zu bestellen und zu düngen, falls die Pächterin oder der Pächter hierzu nicht selbst in der Lage ist.
- 23.4 Die Pächterin oder der Pächter hat sich im Zusammenhang mit einem etwaigen Betriebsübergang über etwaige Ansprüche nach § 613a BGB und steuerliche Folgen sowie um den Bestand und / oder die Auflösung von Vertragsverhältnissen zu informieren. Der Verpächter übernimmt hierfür keine Gewähr. Die Pächterin oder der Pächter stellt den Verpächter von sämtlichen Ansprüchen Dritter aufgrund eines Betriebsüberganges frei, es sei denn, diese beruhen auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Verpächters. Im Gegenzug tritt der Verpächter der Pächterin oder dem Pächter die ihm gegenüber Dritten aus einem etwaigen Betriebsübergang entstehenden Ansprüche ab.
- 23.5 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin oder der Pächter die für die Domäne bestehenden öffentlich-rechtlichen oder privaten, vom Pächter oder der Pächterin selbst während der Pachtzeit erworbenen Produktions- und Lieferrechte, eventuelle Preisgarantien und ähnliches, die auf die landwirtschaftliche Erzeugung

der Domäne zurückgehen, auf den Verpächter, gegebenenfalls auf den Nachpächter oder die Nachpächterin zu übertragen. Gesetzliche Übergangsregelungen gehen dieser Vereinbarung vor, auch wenn sie vertraglich abdingbar sind. Dies trifft auch für die Produktions- und Lieferrechte, Preisgarantien und dergleichen zu, die die Pächterin oder der Pächter durch unmittelbaren Erwerb von Beteiligungen erworben hat, sofern dies für die Bewirtschaftung der Domäne förderlich ist. In diesen Fällen hat die Pächterin oder der Pächter Anspruch auf Ersatz des Anschaffungspreises seitens des Verpächters, es sei denn, es kommt zu einer Einigung zwischen Verpächter und Pachtnachfolger.

23.6 Die Pächterin oder der Pächter stimmt zu, dass der Verpächter schuldbefreiend den Wirtschaftsnachfolger verpflichten kann, gegen den Verpächter bestehende Ansprüche des Pächters zu erfüllen.

24 Einzelheiten der Rückgabe

24.1 Zustand der Domäne bei der Rückgabe

24.1.1 Die Pächterin oder der Pächter gibt die Domäne in dem Zustand zurück, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Soweit nichts anderes vereinbart, hat die Pächterin oder der Pächter die Bewirtschaftungsflächen in der zu Pachtbeginn übernommenen Kulturart (Nummer 9.1.2) zurückzugeben.

24.1.2 Die Pächterin oder der Pächter hat insbesondere bis zur Rückgabe

- die als Ackerland genutzte Fläche mit den für die Fortführung der Wirtschaft notwendigen Feldfrüchten zu bestellen. Wiesen und Weiden in ordnungsgemäßen Bewirtschaftungszustand zu halten und bei Dauerkulturen die notwendigen Pflegemaßnahmen, den Pflanzenschutz und die Düngung vorzunehmen;
- Arbeitsleistungen durchzuführen, die zur Aberntung erforderlich werden.

24.1.3 Die Pächterin oder der Pächter hat bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung für die angemessenen Aufwendungen, abweichend von § 596a BGB, Anspruch auf Vergütung der Bestellungs- und Pflegearbeiten einschließlich der Düngungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen für die noch nicht geernteten Feldfrüchte und die im letzten Pachtjahr ausgesäten ausdauernden Futterpflanzen.

24.1.4 Lassen die bei der Rückgewähr bestellt zu übergebenden Ackerflächen durch von der Pächterin oder dem Pächter nicht zu vertretende Ereignisse - außer Hagel - eine Minderernte erwarten, so hat die Pächterin oder der Pächter dies rechtzeitig anzuzeigen und nach Weisungen des Verpächters die Flächen nachzubestellen. Der Pächterin oder dem Pächter werden sodann die Nachbestellungs- und Pflegearbeiten und das Saatgut der Nachbestellung nach Nummer 24.1.3 zusätzlich vergütet.

24.2 Zurücklassung von Erzeugnissen

24.2.1 Die Pächterin oder der Pächter hat zurückzulassen

- die im letzten Pachtjahr gewonnene Ernte; das gilt nicht für Gemüse und Obst, soweit ihr sofortiger Absatz im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung geboten ist,
- von den im letzten Pachtjahr gewonnenen sonstigen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu der gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden; ob die Pächterin oder der Pächter bei Antritt der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, ist unbeachtlich (§ 596b Absatz 1 BGB),
- die im letzten Pachtjahr gewonnenen oder angefallenen Mengen an Rau- und Saffutter, Stroh und wirtschaftseigenem Dünger, soweit sie nicht im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung verbraucht wurden oder der Verpächter ihrer Veräußerung oder Entfernung zugestimmt hat.

24.2.2 Der Pächterin oder dem Pächter werden für die nach Nummer 24.2.1 zurückzulassenden Sachen die Verkaufspreise ab Hof erstattet. Für nach Nummer 24.2.1 zurückzulassendes Stroh und den wirtschaftseigenen Dünger erhält die Pächterin oder der Pächter abweichend von § 596b Absatz 2 BGB keinen Wertersatz.

24.3 Feststellungen durch Schätzungsausschuss

Der Umfang der nach den Nummern 24.1 und 24.2 bestehenden Forderungen der Pächterin oder des Pächters und des Verpächters einschließlich geltend gemachter Schadensersatzansprüche oder Mängelabzüge wird, soweit sich die Vertragsteile nicht einigen, durch einen Schätzungsausschuss nach Nummer 25 verbindlich ermittelt.

24.4 Abweichender Zeitpunkt der Rückgabe

Wird die Domäne im Laufe eines Pachtjahres zurückgegeben, so sind die Nummern 24.1 bis 24.3 sinngemäß anzuwenden.

25 **Schätzungsausschuss**

- 25.1 Der Schätzungsausschuss setzt sich aus je einem von jeder Vertragspartei als Schätzer benannten Sachverständigen und einem von diesem zu wählenden Obmann zusammen. Alle Mitglieder des Schätzungsausschusses müssen vereidigte landwirtschaftliche Sachverständige sein. Soweit der Wirtschaftsnachfolger die Erfüllung von Verbindlichkeiten des Verpächters gegenüber der Pächterin oder dem Pächter übernommen hat (Nummer 23) gilt der Wirtschaftsnachfolger als Vertragspartei. Im Einvernehmen der Vertragsparteien kann der Obmann allein statt des Schätzungsausschusses tätig werden. Die Schätzer und der Obmann können für einzelne Begutachtungen besondere Sachverständige ohne Stimmrecht zuziehen. Jede Vertragspartei kann Personen als Schätzer und als Obmann ablehnen, die nach § 1036 ZPO als Schiedsrichter abgelehnt werden können.
- 25.2 Will eine Vertragspartei den Schätzungsausschuss anrufen, so hat sie der anderen Vertragspartei eine Schätzerin oder 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 durch die Untere Landwirtschaftsbehörde bestimmt. Kommt zwischen den Schätzern binnen zwei Wochen keine Einigung über die Person des Obmanns zustande, so bestellt das zuständige Regierungspräsidium auf Antrag eines Vertragspartners den Obmann. Der Obmann teilt den Vertragsparteien seine Benennung mit. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach Benennung des Obmanns diesem gegenüber mitzuteilen, ob der Obmann alleine anstatt des Schätzungsausschusses tätig werden soll. Die andere Partei ist zugleich zu informieren. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Äußerung, gilt das Einvernehmen als versagt.
- 25.3 Geschätzt wird nach billigem Ermessen. Wenn die Schätzer sich nicht einigen, ist das Gutachten des Obmanns entscheidend. Besteht eine amtliche oder allgemein anerkannte Schätzungsordnung, so soll der Schätzungsausschuss diese seiner Tätigkeit zugrunde legen.

25.4 Jede Vertragspartei trägt die Kosten des von ihr oder von der Unteren Landwirtschaftsbehörde benannten Schätzers und der von diesem etwa zugezogenen besonderen Sachverständigen. Die übrigen Kosten des Schätzungsausschusses tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

26 Formvorschriften, Abweichungen

26.1 Alle das Pachtverhältnis betreffenden Vereinbarungen und Erklärungen sind nur in schriftlicher Form rechtswirksam. Die Schriftform ist nicht abdingbar.

26.2 Im Pachtvertrag können diese Bedingungen im Einzelfall ergänzt und die Anwendung einzelner Bedingungen ausgeschlossen werden.

26.3 Bei Widersprüchen zwischen den Allgemeinen Pachtbedingungen und dem Hauptvertrag gelten die Bestimmungen des Hauptvertrages.

27 Datenschutz

27.1 Die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erhobenen Daten werden vom Verpächter zum Zwecke der ordnungsgemäßen Abwicklung und Verwaltung des Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet. Die Pächterin oder der Pächter stimmt dieser Datennutzung im Sinne der §§ 13 ff. des Landesdatenschutzgesetzes Baden-Württemberg zu.

27.2 Die Pächterin oder der Pächter ist gemäß § 21 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg berechtigt, jederzeit Auskunft über die im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis über ihn abgespeicherten, personenbezogenen Daten zu verlangen.