

Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag

Zwischen

.....
-Verpächter-

und

.....
-Pächter-

wird folgender Pacht-und Bewirtschaftungsvertrag geschlossen.

§ 1

Verpachtet werden die Grundstücke:

Lfd Nr.	Gemarkung	Lage	Flur	Flurstück	Größe qm	Bemerkungen

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies, Torf und ähnlichen Bodenbestandteilen.

§ 2

Das Nutzungsrecht des Pächters an den Weinstöcken beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignisse vernichtete Weinstöcke darf er entfernen und das Holz behalten; behördlichen Anordnungen zur Entfernung zwecks Durchführung des Pflanzenschutzes und der Schädlingsbekämpfung muß er nachkommen.

Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege sowie der laufende Ersatz unter Beachtung der für den Weinbau geltenden Erfahrungen und gesetzlichen

Vorschriften. Er soll tunlichst den Rat des Weinbauamtes mit Weinbauschule Eltville einholen.

§ 3

Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit in den folgenden Absätzen nicht einschränkende Bestimmungen getroffen sind. Die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Pächter Mängel arglistig verschwiegen hat.

Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus ableiten, wenn die Abweichung mehr als 5% nach oben oder unten beträgt. Sie kann dann einen der Größe und dem Wert der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muß der Pächter dulden. Hat er sie nicht gekannt, waren sie im Grundbuch nicht eingetragen und auch sonst nicht mitgeteilt, so kann der Pächter eine Minderung des Pachtpreises verlangen, soweit er durch die Duldung in der Benutzung des Pachtgrundstückes beeinträchtigt wird. Dem Pächter steht kein Gewährleistungsanspruch zu für Schäden, die durch gewöhnliche Ausbesserungen beseitigt werden können. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter Rechte in bezug auf die Pachtsache geltend macht. Unterläßt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 4

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach dem Bundesjagdgesetz.

§ 5

Die Pacht läuft 6 Jahre für die Zeit vom.....bis.....Der Pachtvertrag verlängert sich um 1 Jahr, wenn er nicht vorher gekündigt wird. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie durch eingeschriebenen Brief erfolgt, der dem Pächter bzw. dem Verpächter spätestens 11 Monate vor Ablauf des Pachtjahres zugeht. Das Pachtjahr läuft vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres.

§ 6

Dem Verpächter obliegen die laufende Unterhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen.

§ 7

Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen nur vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, daß der Pächter dem Verpächter vor der Vornahme schriftlich Anzeige macht, und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt

hat, oder es versäumt hat, binnen 2 Wochen nach Zugang der Anzeige das Weinbauamt mit Weinbauschule Eltville um Bestellung eines Schätzers zu bitten, oder der Schätzer durch Schiedsgutachten festgestellt hat, daß die beabsichtigte Maßnahme zweckmäßig ist.

Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, wenn die Maßnahme nach dem Gutachten des Schätzers den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes bei Pachtende noch erhöht oder wenn der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist. Der Schätzer bestimmt durch Schiedsgutachten nach billigem Ermessen, mit welchem Betrag und zu welcher Zeit der Verpächter dem Pächter Ersatz zu leisten hat. Der Pächter kann von Beginn des vorletzten Pachtjahres ab wegen seines Ersatzanspruches vom Verpächter Sicherheit verlangen. Stellt der Verpächter die Sicherheit nicht binnen 3 Monaten, so kann der Pächter den Pachtpreis bis zur voraussichtlichen Höhe seines Ersatzanspruches zurückbehalten.

Der Pächter hat die Vornahme von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden. Für die Pflicht des Verpächters zur Anzeige und die Anrufung des Schätzers gilt Abs.1 entsprechend. Der Pächter hat die Aufwendungen des Verpächters angemessen zu verzinsen und entsprechend der gewöhnlichen Lebensdauer der Einrichtung zu tilgen, soweit die Ertragsfähigkeit des Grundstückes erhöht wird. Will der Pächter während der Pachtzeit Weinstöcke anpflanzen, so ist er dazu nur berechtigt, wenn der Verpächter vorher zustimmt. Hat der Verpächter zugestimmt, so ist er verpflichtet, dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, wenn die Anpflanzung nach dem Gutachten des Schätzers den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes noch erhöht. Nimmt der Pächter eine Einfriedung des Pachtgrundstückes vor, so kann er nach Pachtende Ersatz seiner Aufwendungen nur verlangen, wenn er eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verpächter getroffen hat. Liegt keine Vereinbarung vor und ist der Verpächter zur Übernahme der Einfriedung gegen Ersatz der nachweislichen Aufwendungen nicht bereit, so darf der Pächter die Einfriedung bei Rückgabe des Pachtgrundstückes entfernen.

§ 8

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstückes einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten.

§ 9

Der Verpächter übernimmt die Feldbestellung, nämlich Schneiden, Bodenbearbeitung, Laubarbeiten, Düngung, Schädlingsbekämpfung und Weinlese für den Pächter. Der Verpächter erbringt diese Leistung auf Weisung des Pächters, unter seiner Anleitung und zu den vom Pächter bestimmten Zeitpunkten; der Pächter wird bei der Erteilung von Weisungen und Bestimmung von Zeitpunkten tunlichst auf die Möglichkeiten des Verpächters Rücksicht nehmen. Den Parteien ist bekannt, daß der auf dem Pachtland erzeugte Wein nur dann die Bezeichnung "Erzeugerabfüllung" bzw. "Gutsabfüllung" tragen darf, wenn sichergestellt ist, daß die Art und Weise der Traubengewinnung im Einzelfall dem Weisungsrecht des Pächters unterworfen ist.

Arbeitsmittel, Gerätschaften und Pflanzenschutzmittel stellt der Verpächter. Der Pächter bestimmt die Verwendung der Dünge- und Spritzmittel nach Art und Menge.

Der Pächter bestimmt den Lesetermin. Termine, die über die betriebsüblichen Lesezeitpunkte hinausgehen, sind einvernehmlich zu regeln.

§ 10

Die Vergütung für die Bestellungsarbeit bemisst sich nach der auf dem Pachtgrundstück erzielten Menge an Weinmost der Güteklasse Qualitätswein bestimmter Anbaugebiete, wie sie für den betreffenden Jahrgang im Rheingau durchschnittlich gezahlt wird. Als Ausgleich für die Erzeugerabfüllung erfolgt die maschinelle Lese, der Traubentransport, die Verwiegung sowie die Kelterung auf Kosten des Pächters. Für geringere oder höhere Qualitätsstufen wird die entsprechend geringere oder höhere Vergütung gezahlt. Dieser Betrag wird bei Traubenerträgen bis zu 13.333 kg je ha vergütet. Die

Pachtgrundstücke sind möglichst so zu bewirtschaften, daß keine Übermengen entstehen.

Als garantierte Mindestvergütung für die Bestellungsarbeit wird ein Betrag von 920,33 €/je ha, für Dünge- und Pflanzenschutzmittel von 409,03 €/je ha und für die Überlassung des Pachtgrundstückes eine Vergütung von 1278,23 €/je ha (Anhaltswert). = gesamt 2.607,59 €/ha und Jahr gezahlt. Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten trägt der Verpächter.

Wird infolge der Bestimmung des Lesetermins durch den Pächter ein besonderes Qualitäts- oder Mengenrisiko geschaffen, so ist eine besondere Vergütungsabsprache zwischen Pächter und Verpächter zu treffen.

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe des durchschnittlichen Mostpreises, so entscheidet ein auf Anrufung eines der beiden Vertragsschließenden durch das Weinbauamt mit Weinbauschule Eltville zu benennender Schätzer verbindlich. Die durch seine Tätigkeit ausgelösten Kosten werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen.

§ 11

Nebenabreden und Änderungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich getroffen werden und vorgelegt werden können.

Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unausführbar sind oder werden, hat dies die Nichtigkeit des gesamten Vertrages nicht zur Folge. Vielmehr sind die Parteien verpflichtet, anstelle der nichtigen oder unausführbaren Vertragsbestimmungen eine solche Regelung zu treffen, die dem mit der nichtigen oder unausführbaren Vertragsbestimmung angestrebten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

.....
Ort, Datum

.....
Verpächter

.....
Pächter