

# PACHTVERTRAG FÜR REBFLÄCHEN

## Hinweis

Der nachfolgende Vertragstext ist ausdrücklich als Muster zu verstehen. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Rechtsgültigkeit. Er dient lediglich der Information, Anregung und Formulierungshilfe. Er enthebt den Winzer nicht von eigener sorgfältiger Überprüfung seines zu regelnden Einzelfalls. **Die Inanspruchnahme einer Rechtsberatung ist anzuraten.** Das Regierungspräsidium übernimmt keinerlei Haftung für Auswirkungen auf die Rechtspositionen der Parteien.

# PACHTVERTRAG FÜR REBFLÄCHEN

Zwischen  
(Vor- und Zuname, Straße, PLZ, Ort)

## von Beruf als Verpächter

und  
(Vor- und Zuname, Straße, PLZ, Ort)

## von Beruf als Pächter

wird nachstehender Pachtvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand der Pacht

## (1) Verpachtet werden folgende Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Flur	Flur- stück	Größe qm	Bemerkungen: Aufwuchs etc.

## § 2 Pachtzeitraum

- (1) Der Pachtvertrag läuft vom bis zum  
(2) Das Pachtjahr läuft vom bis zum  
(3) Die Pachtzeit verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn nicht spätestens am  
3. Werktag des vorletzten Pachtjahres schriftlich gekündigt wird.

### § 3 Pachtpreis

- (1) Der Pachtpreis beträgt jährlich € (in Worten )  
und ist dem Verpächter an dessen Wohnsitz oder nach seiner Anweisung zu zahlen.  
(2) Der Pachtpreis wird mit dem Ende des Pachtjahres fällig.

## **§ 4 Abgaben und Lasten**

- (1) Die auf dem Grundstück ruhenden Abgaben und Lasten trägt der Verpächter, wenn nachfolgend nichts anderes bestimmt ist
- (2) Der Pächter übernimmt:
  - Landw. Berufsgenossenschaft, Deutscher Weinfonds, Gebietliche Weinwerbeabgabe, Traubenschutzumlage, Feldwegebeitrag,
- (3) Soweit diese Beiträge beim Verpächter erhoben werden, erstattet der Pächter diese dem Verpächter jährlich mit dem Pachtzins.

## **§ 5 Unterhaltung**

- (1) Der Pächter hat die Rebanlagen ordnungsgemäß nach den für den Weinbau geltenden Erkenntnissen zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso obliegen ihm die Ausbesserungen und Pflege von Mauern, Gräben, Drainagen etc.

## **§ 6 Verbesserungen**

- (1) Einrichtungen und Verbesserungen gemäß § 591 (1) BGB hat der Verpächter dem Pächter bei Pachtende zu ersetzen, falls der Verpächter zugestimmt hat und die Verbesserungen den Wert Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöhen.
- (2) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 591 Abs. 2 u. 3. BGB. § 590 b bleibt unberührt.

## **§ 7 Neu- und Wiederbepflanzung**

- (1) Muss während der Pachtzeit ein Weinberg neu angepflanzt werden, treffen die Parteien hierzu gesonderte Vereinbarungen.
- (2) Bei Pachtbeginn unbestockt übernommene Flächen hat der Pächter auf eigene Kosten zu bepflanzen.
- (3) Bei der Wahl von Rebsorte, Unterlage, Pflanz- und Reihenabstand und Unterstützungsrichtung sollten berechtigte Wünsche des Verpächters berücksichtigt werden, falls die vermeintliche Standzeit dieser Rebanlage über die vereinbarte Pachtzeit hinausgeht.
- (4) Beträgt die Restpachtzeit weniger als 3 Jahre, ist der Pächter nicht mehr zur Wiederbepflanzung verpflichtet.

## § 8 Pflanzrechte

- (1) Die unter § 1 genannten Rebflächen werden bei Pachtende in einem bestockten Zustand an den Verpächter zurückgegeben, sofern diese zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages mit Weinreben bestockt waren. Das Pflanzrecht verbleibt somit beim Verpächter.

*Hinweis: Wird bei der Anpachtung einer zu Pachtbeginn bestockten Rebfläche die Pachtfläche nach Beendigung des Pachtverhältnisses in gerodetem Zustand dem Verpächter zurückgegeben, verbleibt das Pflanzrecht nur dann bei dem Verpächter, wenn der Verpächter bei der zuständigen Fachbehörde die Rodung meldet. Der Pächter hat hierzu dem Verpächter den Sachverhalt der Rodung sowie den Rodungstag mitzuteilen.*

- (2) Werden die unter § 1 genannten Rebflächen unbestockt übernommen und vom Pächter unter Bereitstellung einer Genehmigung zu Wiederbepflanzung oder Neuanpflanzung mit Reben bepflanzt, so steht dem Pächter vor Pachtende das Recht zur Rodung der Anlage sowie zur Anzeige der Rodung bei der zuständigen Fachbehörde zu. Das Pflanzrecht verbleibt somit beim Pächter.
- (3) Für den Fall, dass die Pachtfläche in den Geltungsbereich eines rechtskräftig eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens fällt, gilt abweichend von Abs. 1 und 2, dass die Durchführung der Rodung durch die Teilnehmergemeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens an die zuständige Fachbehörde gemeldet wird.
- (4) Sofern Verpächter und Pächter innerhalb des weinrechtlich zulässigen Ordnungsrahmens abweichende Regelungen von den vorgenannten Absätzen treffen, ist dies unter § 13 individuell zu regeln.

## § 9 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters unterverpachten. Eine kurzfristige Überlassung aus betrieblichen oder familiären Gründen stellt keine Unterverpachtung dar.
- (2) Übergibt der Pächter seinen Betrieb an einen familienangehörigen Nachfolger, so tritt dieser in den Pachtvertrag ein. Die Übernahme ist dem Verpächter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **§ 10 Außerordentliche Kündigung**

- (1) Der Verpächter kann den Vertrag aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos kündigen; ferner, wenn der Pächter nach dem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Weinbausachverständigen schlecht wirtschaftet und dies nicht innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist, abstellt.
- (2) Ohne Einhaltung einer Frist kann der Verpächter ebenfalls kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung, mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teil desselben, länger als 3 Monate in Verzug ist.
- (3) Wird während der vereinbarten Pachtzeit eine außerplanmäßige Neuanpflanzung infolge höherer Gewalt erforderlich und ist zu diesem Zeitpunkt die Restpachtzeit kürzer als 5 Jahre, so steht beiden Vertragsparteien für die betroffene Parzelle ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Ende des laufenden Pachtjahres zu.

## **§ 11 Wertausgleich bei Pachtende**

- (1) Hat der Pächter während der Laufzeit des Pachtvertrages die Fläche neu mit Weinreben bestockt, so hat dieser nach Ablauf der Pachtzeit einen Anspruch auf Geldausgleich in Höhe des Zeitwertes der Rebanlage abzüglich des Zeitwertes der zu Pachtbeginn übernommenen Rebanlage. Die Werte sind abzuleiten von den aktuellen Wiederanlagekosten (nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde), einer linearen Abschreibung entsprechend der mutmaßlichen Nutzungsdauer der Anlage unter Berücksichtigung des Zustandes der Rebanlage. (Basis 2 Jungfeldjahre, 30 Ertragsjahre).
- (2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis durch außerordentliche Kündigung vorzeitig beendet wurde.
- (3) Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe des Geldausgleichs, erfolgt die Ermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Weinbausachverständigen gemäß § 12 dieses Vertrages.

## **§ 12 Nichteinigung**

- (1) Einigen sich die Vertragsparteien nach Abschluss dieses Vertrages über Vertragsregelungen nicht, so kann jede Partei verlangen, dass die Entscheidung durch einen vereidigten Weinbausachverständigen getroffen wird.
- (2) Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, so kann jede Partei die Benennung eines Sachverständigen bei der zuständigen Fachbehörde beantragen.
- (3) Die Entscheidung des Weinbausachverständigen ist für beide Parteien bindend. Die Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte, im Falle des § 10 die unterlegene Vertragspartei.

### **§ 13 Zusatzvereinbarungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit
- (2) Soweit die Parteien keine ausdrücklichen Regelungen getroffen haben, gelten die Vorschriften des BGB über die Landpacht und die Bestimmungen des „Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechtes“ vom 8.11.1985.
- (3) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

### **§ 14 Vertragsausfertigung**

- (1) Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.
- (2) Eventuell mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundene Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

, den  
(Ort) (Datum)

..... .....  
(Unterschrift Verpächter) (Unterschrift Pächter)