

Allgemeine Verpachtungsbedingungen
des Kreises Herzogtum Lauenburg
für landwirtschaftliche Einzelflächen in der Fassung vom 01.10.2015
(Grundlage: Beschluss des Haupt- und Innenausschuss vom 31.08.2015)

§1
Geltungsbereich

Die Allgemeinen Verpachtungsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für landwirtschaftliche Einzelparzellen (AVB) gelten, soweit nicht gleiche Sachverhalte Gegenstand anderer schriftlicher Vereinbarungen sind; ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

§ 2
Pachtgegenstand

1. Das/die Grundstück(e) wird/werden zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet; verpachtet ist/sind das/die im Einzelpachtvertrag aufgeführte(n) und genau bezeichnete(n) Grundstück(e) oder Grundstücksteile davon.
2. Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (z. B. Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken), die aufstehenden Bäume, Sträucher, Wallhecken (Knicks), Feldgehölze sowie die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung dieser Grundstücke dienen.
3. Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

§ 3
Pachtdauer

1. Die Pachtzeit beträgt 12 Jahre.
2. Das Pachtjahr beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des folgenden Jahres.
3. Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist; es kann durch schriftliche Vereinbarung vorzeitig beendet werden.

§ 4
Besitzübergang

Das/die Pachtgrundstück(e) gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Der Verpächter und der/die Pächter/in verzichten auf eine Beschreibung des Pachtgegenstandes bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Der/die Pächter/in kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er/sie das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

§ 5 **Gewährleistung**

1. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht in Absatz 2 bis 5 einschränkende Bestimmungen getroffen sind; die Einschränkungen gelten nicht, soweit der Verpächter Mängel arglistig verschwiegen hat.
2. Wenn eine vom Verpächter zugesicherte Eigenschaft fehlt oder nachträglich wegfällt, so kann der/die Pächter/in daraus Rechte nur herleiten, wenn die Eigenschaft schriftlich zugesichert war.
3. Weicht die wirkliche Größe des Grundstücks von der in § 1 angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 v. H. nach oben oder unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtzinses verlangen. Diese Regelung gilt nicht für den Fall der Berichtigungen der Katasterverwaltung und der Einarbeitung von Flurbereinigungsergebnissen. Die nachträgliche Geltendmachung dieses Anspruches ist auf das laufende und das vorausgegangene Pachtjahr beschränkt.
4. Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der/die Pächter/in dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter bzw. von der Pächterin zu übernehmen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Der Verpächter unterrichtet den/die Pächter/in über Leitungsrechte. Beschädigt der/die Pächter/in die Leitungen, so stellt er/sie den Verpächter von Schadensersatzansprüchen frei.
5. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der/die Pächter/in dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der/die Pächter/in die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 6 **Pachtzins; Zahlungsbedingungen; Verzug; Anpassungsklausel**

1. Der Pachtzins ist spätestens bis zum 15.05. eines jeden Jahres **ohne besondere Aufforderung, d. h. Rechnungsstellung**, an den Verpächter kostenfrei und fristgerecht auf sein Konto: IBAN DE14 2001 0020 0009 6762 01 und BIC PBNKDEFF (nur bei Bescheid-/Rechnungsempfängern im Ausland bzw. bei Überweisungen aus dem Ausland) bei der Postbank in Hamburg unter Angabe des Kassenzeichens bzw. der Mandatsreferenznummer zu entrichten.
2. Zahlt der/die Pächter/in den Pachtzins ganz oder teilweise nicht, kommt er/sie in Verzug. Bei Zahlungsverzug kann der Verpächter Mahngebühren und Verzugszinsen vom Fälligkeitstag an berechnen. Die Berechnung der Verzugszinsen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BGB sowie den internen Richtlinien des Verpächters. Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner.
3. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, während der Pachtzeit nach Ablauf von 4 Jahren seit der letzten Anpassung eine Änderung des Pachtpreises zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte (2010 = 100) sowie der Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte insgesamt ohne Umsatzsteuer (2010 = 100) geändert haben. Dabei sollen der Lebenshaltungsindex zu 1/4 und der Index der Erzeugerpreise zu 3/4 berücksichtigt werden.

Als Basisjahr gilt das Kalenderjahr 2012. Für dieses Jahr 2012 beträgt die Zahl 115,58 $(104,1 \times 1 + 119,4 \times 3)/4 = 115,58$). Ein Änderungsverlangen einer der Vertragsparteien tritt ein, wenn sich das gleitende 4-jährige Mittel dieser Zahl um mehr als 15 v. H. seit der letzten Anpassung geändert hat. Der Pachtpreis ändert sich entsprechend der Änderung der zuvor beschriebenen „Masszahl“ (**Beispiel:** Pacht zu Beginn der neuen Pachtperiode im WJ 2015/2016: 500 €/ha; „Masszahl“ zu Beginn der neuen Pachtperiode im WJ 2015/2016: 115 v. H.; Masszahl nach Ablauf von 4 Jahren, also zum WJ 2019/2020: 135 v. H. Die Änderung beträgt 17,39 %, somit erhöht sich auch die Pacht um 17,39 % auf 587 €/ha. Bei einer erneuten Anpassung, frühestens nach weiteren 4 Jahren, gilt diese Pacht in Höhe von 587 €/ha als neue Basis).

§ 7

Abgaben, Lasten und Beiträge

1. Der Verpächter trägt alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf dem Pachtgegenstand ruhen oder ihm künftig auferlegt wird (z. B. Grundsteuer, Erschließungs- und Flurbereinigungsbeiträge).
2. Der/die Pächter/in trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie sonstige mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängende Lasten.

§ 8

Bewirtschaftung und Unterhaltung

- 1a) Dem/der Pächter/in obliegt es, den Pachtgegenstand nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger landwirtschaftlicher Wirtschaftsführung zu bewirtschaften.
- b) Die Art und der Umfang der Bewirtschaftung haben gemäß den Richtlinien und Verordnungen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu erfolgen, wie sie in den Cross Compliance-Regelungen bzw. den „Greening“-Regelungen zur Berechtigung von EU-Beihilfezahlungen definiert sind.
- c) Dem Umwelt- und Tierschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere ist auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er/sie hat sich über die Bodenschutz-, Natur- und Landschaftsschutz- sowie Tierschutz- bzw. Veterinärvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten.
- d) Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer und Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen oder alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und / oder der EU Hygieneverordnung unterliegen (Wirtschaftsdünger mit Zusatz von Kosubstraten), dürfen auf den Pachtgegenstand nicht aufgebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Komposte, die von der Bundesgütegemeinschaft Kompost e. V. (oder einem entsprechenden Zertifizierer/Träger der regelmäßigen Güteüberwachung) mit einem Zertifikat oder Gütesiegel belegt sind.
- e) Der/die Pächter/in hat bei der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Der/die Pächter/in hat sich jeden Raubbaues zu enthalten. Er/sie muss dafür Sorge tragen, dass der Pachtgegenstand nicht unberechtigt durch Dritte genutzt wird. Erhält er/sie Kenntnis von einer unberechtigten Nutzung, hat er/sie den Verpächter unverzüglich zu informieren.
- f) Der Einsatz von Gentechnik führt zu einer dauernden Veränderung der Fläche. Gentechnisch veränderte Organismen (GVO) dürfen daher in Form von Saat- und Pflanzgut oder anderen gentechnisch veränderten Stoffen auf den Pachtflächen nicht ausgesät und angepflanzt werden.

Falls der/die Pächter/in auf der Pachtfläche eine Auskreuzung, Verwehung oder anderweitige Ausbreitung von GVO feststellt, hat er/sie den Verpächter darüber unaufgefordert zu informieren und auf Verlangen die ihm zumutbaren Maßnahmen zur Abwehr und Wiederherstellung des vorhergehenden Zustandes zu ergreifen. Gentechnikfreiheit muss notfalls durch Untersuchungsverfahren nachgewiesen werden. Der Verursacher hat sämtliche Schadensersatzansprüche zu tragen.

g) Der/die Pächter/in ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung verpflichtet, einem Dritten, der beabsichtigt, gentechnisch veränderte Organismen in Form von Saat- und Pflanzengut auf seinen Flächen anzubauen, auf dessen Mitteilung innerhalb eines Monats zu antworten, ob die benachbarten Kreispachtflächen mit nicht gentechnisch veränderten Pflanzen bestellt werden, welcher Art diese Pflanzen angehören und welche Bewirtschaftungsform geplant ist. Der/die Pächter/in darf mit einem Dritten keine Vereinbarung nach § 16b Abs. 1 Satz 2 des Gentechnikgesetzes schließen, die eine Unterschreitung des nach der Anlage zu der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung vorgesehenen Mindestabstandes zu den Kreispachtflächen zum Inhalt hat.

2. Der/die Pächter/in darf die landwirtschaftliche Bestimmung und die Nutzungsart der Pachtsache nicht ändern, wenn hierdurch die landwirtschaftliche Bestimmung oder die Nutzung über die Pachtzeit hinaus beeinflusst wird.

Der/die Pächter/in darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (z. B. Umbruch von Grünland in Acker, Umbruch von Grünland mit dem Ziel der Neuansaat, Anpflanzung von Bäumen); Humusboden darf nicht entfernt werden.

3. Dem/der Pächter/in obliegt es ferner, die Überfahrten und Durchlässe des Pachtgegenstandes und alle die den Pachtgegenstand berührenden Wirtschaftswege, Wälle, Einfriedigungen, Drainagen, Rohrleitungen und Gräben instand zu halten und die Entwässerungsgräben zu räumen, soweit nicht die Unterhaltung einem Verband, der Gemeinde oder dem Amt obliegt. Der Grabenaushub ist bis spätestens 01.03. auf den Pachtflächen in dünner Schicht zu verteilen, sofern nicht besondere Schutzbestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) entgegenstehen.

Bei zusammenhängenden, über mehrere Pachtparzellen sich erstreckenden Drainagesystemen behält sich der Verpächter das Recht vor, Reparaturen und Instandsetzung durchführen zu lassen und die Kosten auf alle Beteiligten umzulegen.

4. Weideflächen sind vom Pächter bzw. von der Pächterin ständig so eingezäunt zu erhalten, dass das Vieh keine Grabenkante beschädigen kann. Der Abstand der Einfriedigung von Grabenkanten, Nachbargrenzen und Wallhecken muss mindestens 1,50 m betragen.

5. Der/die Pächter/in hat Knicks entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes und der daraufhin erlassenen Landesverordnungen bzw. Erlasse alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (knicken). Das Knicken darf jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren erfolgen. Bei Einfriedigungen muss der Abstand vom Knickfuß mindestens 1,50 m betragen.

6. Teiche, Tümpel und Weiher sind einschließlich ihrer Uferzone vom Pächter durch Einzäunung vor Viehvertritt und -verbiss zu sichern und nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes zu erhalten.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Fließgewässer und Seen hat der/die Pächter/in die Anlegung von Gewässerrandstreifen, die im Wesentlichen der Rückführung von Acker- in Grünlandnutzung bedeutet, zu dulden.

Gewässerrandstreifen werden im Regelfall in einer Breite von mind. 10 m ab der Böschungsoberkante anzulegen sein und sind von der wirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.

7. Grenzzeichen dürfen nicht beseitigt, verändert oder beschädigt werden; sie sind zu erhalten. Der/die Pächter/in hat dafür zu sorgen, dass die Grenzzeichen auch bei Beendigung des Pachtvertrages in gleicher Weise vorhanden sind. Bei Verstoß kann der Verpächter neben dem Wertersatz eine Vertragsstrafe bis zu 1.000,00 € im Einzelfall fordern.
8. Dem Verpächter und seinen Bevollmächtigten ist das Betreten und Besichtigen des Pachtgegenstandes - auch in Begleitung Dritter – jederzeit gestattet.
9. Die Neuanlage von Drainagen, Rohrleitungen, Gräben, der Bodenauf- oder Bodenabtrag und sonstige Veränderungen der Pachtsache dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters ausgeführt werden.
10. Der/die Pächter/in hat beim Anbau von Getreide bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Pachtfläche geschält, im Übrigen in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.

Späträumende Kulturen müssen bei Pachtende spätestens bis zum 15.10. des Jahres geerntet sein.
11. Kommt der/die Pächter/in seinen/ihren Verpflichtungen trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nach, so ist der Verpächter auch berechtigt, Arbeiten auf Kosten des/der Pächters/in zu veranlassen.
12. Der/die Pächter/in hat gegenüber dem Verpächter Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen für Wertverbesserungen nur insoweit, als hierüber im Einzelfall eine schriftliche Vereinbarung mit dem Verpächter getroffen worden ist.
13. Im Pachtvertrag insbesondere aus naturschutzfachlichen Gründen vereinbarte besondere Bedingungen sind vorrangig gegenüber den Allgemeinen Pachtbedingungen zu beachten.

§ 9

Produktions- und Lieferberechtigungen, Prämienrechte

1. Der/die Pächter/in darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters Erklärungen abgeben, Anträge stellen und/oder Handlungen vornehmen, die zu evtl. Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen (z. B. Zuckerrübenlieferrechte, Agrarprogramme) führen können. Der mögliche Wegfall von Produktions- und Lieferbedingungen (z.B. durch Aufgabe der Milchwirtschaft) ist dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der/die Pächter/in ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters Produktions- und Lieferberechtigungen im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten zu übertragen oder diesem zu belassen.
3. Der/die Pächter/in verpflichtet sich, gegenüber dem Verpächter alle Auskünfte und Daten, die zur Feststellung und Berechnung von Prämienrechten oder Zahlungsansprüchen, Produktions- und Lieferberechtigungen erforderlich sind, zur Verfügung zu stellen. Hat der Verpächter ein berechtigtes Interesse an den Daten, insbesondere zur Verfolgung von Ansprüchen aus dem Pachtvertrag, ist er berechtigt, diese direkt bei den zuständigen Institutionen einzuholen. Der/die Pächter/in ermächtigt den Verpächter schon jetzt, in diesem Fall die Daten direkt bei den zuständigen Institutionen einzuholen.

§ 10 **Obstbäume**

1. Das Nutzungsrecht des/der Pächter/in an den Obstbäumen beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Ist ein Obstbaum abgängig oder wird er durch Naturereignisse vernichtet, so hat der/die Pächter/in dem Verpächter dies mitzuteilen und den Baum zu beseitigen.
2. Dem/der Pächter/in obliegt die Unterhaltung der Obstbäume und Obststräucher unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen.

§ 11 **Wildschaden**

Der/die Pächter/in hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden, Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

§ 12 **Unterverpachtung**

1. Der/die Pächter/in darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgegenstands einem anderen überlassen, insbesondere die Pachtsache unterverpachten. Der Verpächter erteilt dem/die Pächter/in jedoch bereits mit Abschluss des Pachtvertrages die Erlaubnis, die Pachtsache ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss, an dem er selbst beteiligt ist, zur gemeinsamen Nutzung zu überlassen.
2. Überlässt der/die Pächter/in die Nutzung einem anderen, so hat er/sie dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn ihm/ihr der Verpächter die Überlassung erlaubt hat. Dieses gilt auch entsprechend bei der Überlassung der Pachtsache zur gemeinsamen Nutzung an einen landwirtschaftlichen Zusammenschluss.

§13 **Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge;** **Tod des Pächters/der Pächterin**

1. Übergibt der/die Pächter/in seinen/ihren Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Übernehmer, wenn ihm der Pachtgegenstand mit übergeben wird, anstelle des Pächters bzw. der Pächterin in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.
2. Stirbt der/die Pächter/in, so treten seine/ihre Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen. Die Erben können der Kündigung des Verpächters nur widersprechen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes durch sie gewährleistet erscheint.

§ 14 **Vertragsstrafe**

1. Der/die Pächter/in unterwirft sich folgender Vertragsstrafe:
Wenn eine Vertragsbestimmung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht befolgt wird, kann der Verpächter unbeschadet der ihm zustehenden weiteren Rechte den Pachtzins für die Dauer des vertragswidrigen Verhaltens des/der Pächters/Pächterin, mindestens aber für drei Monate, auf das Doppelte des für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pachtzinses (§ 6) erhöhen; in Fällen, in denen eine Zuwiderhandlung gegen § 8 Abs. 1 (Verbot der Fäkal- und Klärschlammaufbringung) erfolgte, auf bis das 10-fache, es sei denn, er/sie weist nach, dass ein Schaden oder eine Wertminderung nicht entstanden ist. § 15 Abs. 1c) bleibt unberührt.
2. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt vorbehalten.

§ 15 **Kündigung**

1. Der Verpächter kann diesen Vertrag – auch zum Ende des Pachtjahres - fristlos kündigen, wenn
 - a) der/die Pächter/in mit der jeweils fälligen Pachtzinszahlung oder eines nicht unerheblichen Teiles, trotz Mahnung länger als drei Monate im Verzug ist oder der/die Pächter/in seinen/ihren sonstigen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
 - b) der/die Pächter/in die Pachtfläche oder einen Teil ohne schriftliche Erlaubnis unterverpachtet, in irgendeiner anderen Form an andere überlässt oder durch andere bewirtschaften lässt (§ 12) , ausgenommen im Falle einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gem. § 593a BGB,
 - c) der/die Pächter/in die Pachtsache entgegen den Bestimmungen des § 8 Abs. 1a) bzw. entgegen der besonderen Pachtbedingungen nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet und die gerügten Mittel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat, insbesondere gegen das Aufbringungsverbot von GVO nach § 8 Abs. 1f) verstößt.
 - d) der/die Pächter/in unter Überschreitung der festgelegten Bedingungen das Grundstück nutzt,
 - e) für ihn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus einem in der Person der/die Pächters/Pächterin liegenden Grund eine unbillige Härte bedeuten würde und
 - f) über das Vermögen des Pächters/der Pächterin das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist.
2. Der Verpächter kann mit sechsmonatiger Frist zum 01. Oktober eines jeden Jahres den Pachtvertrag vorzeitig für die Fläche(n) kündigen, wenn er die Pachtsache zu Siedlungszwecken, zu sonstigen öffentlichen Zwecken, z. B. Straßen- und Wegebau, Sportplatzanlagen oder dergleichen, zur Bebauung, einer Nutzung für Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, oder zum Verkauf oder Tausch benötigt.
3. Ein Schadensersatzanspruch des/der Pächters/Pächterin wegen fristloser oder vorzeitiger Kündigung ist ausgeschlossen. In den Fällen der Kündigung nach Absatz 2 ist der Verpächter um einen Landausgleich bemüht.

4. Der Verpächter ist jeweils zum Ende eines Pachtjahres berechtigt, die Pachtsache ganz oder teilweise gegen andere wertmäßig gleiche Flächen auszutauschen, wenn er dies dem/der Pächter/in bis zum 01.07. eines Pachtjahres anzeigt. § 15 Abs. 3 gilt entsprechend.
5. Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich erfolgen.

§ 16 **Schadenersatz**

Der/die Pächter/in hat gegen den Verpächter keinen Ersatzanspruch für Schäden, die durch Überschwemmungen, Wasserstauung, Trockenheit, Meliorationen, Forstwirtschaft oder Beschattung von Bäumen entstehen.

§ 17 **Rückgabe des Pachtgegenstandes/Verjährung bei Pachtende**

1. Der/die Pächter/in ist verpflichtet, den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht; § 596 BGB gilt sinngemäß.
2. Die im Frühjahr 2015 auf den/die Pächter/in neu zugeteilten EU-Zahlungsansprüche stehen bei Pachtende - anteilig der vom Verpächter gepachteten Fläche - dem Verpächter zu, wenn der/die Pächter/in allein durch die Bewirtschaftung dieser Pachtflächen des Verpächters Eigentümer der Zahlungsansprüche geworden ist. Sie sind bei Pachtende entgeltlos an den Verpächter oder einen von ihm zu bestimmenden Dritten zu übertragen; gleiches Vorgehen gilt für alle während der Pachtzeit durch die Pachtung der kreiseigenen Flächen erlangten Beihilfen und Zahlungsansprüche, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen.
3. Um die Abwicklung des Pachtverhältnisses zu ermöglichen, gelten die Verpflichtung des/der Pächters/Pächterin gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 und die Ermächtigung gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 auch nach der Beendigung des Pachtverhältnisses.
4. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Pachtgegenstandes sowie die Ansprüche des/der Pächters/Pächterin auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 15 Abs. 3 sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.
5. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Grundstück zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des/der Pächters/Pächterin beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 18 **Gerichtsstand/Schriftform**

1. Als Gerichtsstand ist das Amtsgericht Ratzeburg vereinbart bzw. zuständig.
2. Vereinbarungen, Erlaubnisse, Anzeigen, Kündigungen u. ä. wesentliche Erklärungen in Bezug auf das Pachtverhältnis bedürfen der Schriftform.

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat