

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2021/22423]

7. OKTOBER 2021 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

Der Minister für Landwirtschaft,

Aufgrund des ehemaligen Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge"), Artikel 3 § 1 Absatz 5, ersetzt durch das Dekret vom 2. Mai 2019;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, Artikel ;

In Erwägung der Verpflichtung der Parteien, ein schriftliches Dokument für den Abschluss, die Änderung oder die ausdrückliche Erneuerung eines Pachtvertrags zu verwenden, die durch die Reform der Gesetzgebung über die Landpachtverträge eingeführt wurde;

In der Erwägung, dass es notwendig ist, im Rahmen dieser neuen Verpflichtung Hilfsmittel anzubieten,

Beschließt:

Einzigster Artikel - Das Standardmodell für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, wird dem vorliegenden Erlass als Anhang beigefügt.

Namur, den 7. Oktober 2021

W. BORSUS

Anhang:

Privatschriftlich abgeschlossener "**klassischer**" **LANDPACHTVERTRAG**
anwendbar auf alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer¹

Vorwort

Bei diesem Vertrag handelt es sich um ein indikatives Modell. Die in diesem Modell enthaltenen Angaben sind nicht erschöpfend. Die nachstehenden, für die Parteien verbindlichen Bestimmungen sind stets zu beachten:

- **Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt;**
- **Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise.**

Begriffsbestimmungen

- **Gesetzlich zusammenwohnende Partner: die gesetzlich zusammenwohnenden Partner im Sinne von Artikel 1475 des Zivilgesetzbuches, deren Zusammenwohnen vor dem Eintritt der folgenden Ereignisse mindestens zwei Jahre ununterbrochen gedauert hat, angeführt in Artikel 2 Absatz 1 Ziffer 1 des Gesetzes über den Landpachtvertrag;**
- **Versand: datierte und unterzeichnete E-Mail, Einschreiben, Versand durch ein Privatunternehmen gegen Empfangsbestätigung, Hinterlegung des Dokuments gegen Empfangsbestätigung.**

Auf allen Anhängen zu diesem Vertrag zu vermerken

Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters]
[Datum des Beginns]

Mit Wirkung ab:

¹ Öffentlicher Eigentümer": der Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und alle anderen juristischen Personen öffentlichen Rechts im Sinne von Artikel 18 des Gesetzes über den Landpachtvertrag.

ZWISCHEN

Einerseits

Wenn der Verpächter eine natürliche Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede

Name

Vorname

Wohnsitz

.....

Geburtsdatum

Geburtsort

Personenstand

Nationale Nummer

ODER

Nationalregisternummer/

Nummer im Bis-Register

der Zentralen Datenbank

der sozialen Sicherheit

Partnernummer

*(=Erzeugernummer)**

*Unternehmensnummer***

Wenn der Verpächter eine juristische Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Bezeichnung

Gesellschaftssitz

Partnernummer

*(=Erzeugernummer)**

*Unternehmensnummer***

Vertreten durch

In ihrer/seiner

Eigenschaft als

Nachstehend der Verpächter genannt

und andererseits

Wenn der Pächter eine natürliche Person ist - bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede

Name

Vorname

Wohnsitz

.....

Geburtsdatum

Geburtsort

Personenstand

Nationale Nummer
 ODER
 Nationalregisternummer/
 Nummer im Bis-Register
 der Zentralen Datenbank
 der sozialen Sicherheit
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***

Wenn der Pächter eine juristische Person ist – bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Bezeichnung
 Rechtsform
 Gesellschaftssitz
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***
 Vertreten durch
 In ihrer/seiner
 Eigenschaft als

Nachstehend der Pächter genannt

** Sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

*** Gemäß Artikel III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches, sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Gebäude):

Art. 3 - Ortsbefund

Bei Beginn des Vertragsverhältnisses wird ein ausführlicher Ortsbefund in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten erstellt. Er entspricht dem im Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019² vorgesehenen Muster des Ortsbefunds und ist dem vorliegenden Pachtvertrag beigelegt.

Dieser Ortsbefund ist innerhalb der folgenden Fristen zu erstellen:

- Entweder vor dem Nutzungsbeginn des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag.
*
- Oder im Laufe der ersten drei Monate der Nutzung des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. *

** Unzutreffendes streichen*

Nach Beendigung des Pachtvertrags übergibt der Pächter die gepachteten Flächen in einem Zustand, der dem Zustand bei Nutzungsbeginn entspricht, mit Ausnahme dessen, was durch Überalterung oder höhere Gewalt verloren gegangen oder beschädigt worden ist.

In Ermangelung eines Ortsbefunds ist davon auszugehen, dass der Pächter das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich am Ende befinden wird, es sei denn, das Gegenteil wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen. Diese Vermutung ist jedoch unwiderlegbar, was die Bestandteile betrifft, die Gegenstand des durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln festgelegten Mindestinhalts sind.

Art. 4 - Dauer des Pachtvertrags

Der Pachtvertrag wird für einen ersten Benutzungszeitraum von **9 Jahren (neun Jahren)** gewährt, der ab dem läuft und am abläuft.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung nach Ablauf des ersten Benutzungszeitraums wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Erneuerungen von 9 Jahren verlängert, wobei die Anzahl Erneuerungen jedoch auf drei begrenzt wird.

Art. 5 - Ende des Vertrags

Nach Ablauf der dritten Erneuerung endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.

Wird der Pächter nach Ablauf der dritten und letzten Erneuerung auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Parteien verlängert.

Ab dem Zeitpunkt, an dem der Pachtvertrag die maximale Anzahl von Erneuerungen erreicht hat und somit in die jährliche Verlängerung eintritt:

- darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen;

² Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Festlegung des Musters eines Ortsbefunds aufgrund von Artikel 4 Absatz 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

- wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Anbauerzeugnisse durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Art. 6 - Kündigung zwecks Verkauf

Gemäß Artikel 6 § 4 des Gesetzes über den Landpachtvertrag kann der Verpächter den Pachtvertrag kündigen, um eine landwirtschaftliche Parzelle, einen Block oder einen Teil solcher Parzellen, die Gegenstand dieses Vertrags sind und nachstehend beschrieben und auf dem diesem Vertrag beigefügten Plan dargestellt werden, frei von Landpachtrechten zu verkaufen.

	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Parzellennummer	Inhalt	Straße + Nummer oder Flurname	Nicht indexiertes Katastereinkommen	Landwirtschaftliches Gebiet
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								
P. Nr.								

Diese Kündigung ist auf einen Teil einer Fläche von höchstens 2 ha oder 10 % der oben genannten zusammenhängenden Parzellen beschränkt.

Der Pächter muss während eines Zeitraums von mindestens drei Jahren vor Kündigung des Pachtvertrags für die betreffende Fläche in den Genuss des Pachtvertrags für die oben genannte Fläche gekommen sein.

Der Pächter behält sein Vorkaufsrecht an dem Teil, der Gegenstand des Verkaufs ist.

Der Pachtvertrag wird für die übrigen zwischen den Parteien verpachteten Güter wie gewohnt fortgesetzt. Die Flächen und die Pachtpreise werden angepasst, um der Verringerung der gepachteten Fläche Rechnung zu tragen.

Art. 7 - Tod einer der Parteien

Falls der Pächter stirbt, obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Verpächter innerhalb kürzester Zeit per Einsendung davon in Kenntnis zu setzen.

Der Pachtvertrag wird zugunsten der Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters fortgesetzt, außer in den in diesem Vertrag genannten Fällen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können vereinbaren, die Bewirtschaftung gemeinsam fortzusetzen, oder einen oder mehrere von ihnen mit der Fortsetzung der Bewirtschaftung beauftragen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Verpächters müssen dem Verpächter die zwischen ihnen getroffene Vereinbarung mitteilen.

Wenn derjenige oder diejenigen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Verstorbenen oder seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners, oder Ehepartner bzw. gesetzlich zusammenwohnende Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder sind, bringt diese Mitteilung - sofern der Verpächter keinen für gültig erklärten Einspruch erhebt - von Rechts wegen die Erneuerung des Pachtvertrags mit sich.

Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können den Pachtvertrag mit einer Frist von mindestens drei Monaten innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters kündigen.

Fakultativ (streichen falls nicht zutreffend): Der Verpächter behält sich das Recht vor, den Vertrag innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters zu kündigen, wobei die Kündigungsfrist für die Erbberechtigten des Pächters zwei Jahre beträgt, wenn dieser keinen überlebenden Ehegatten, keinen überlebenden gesetzlich zusammenwohnenden Partner, keine Nachkommen oder Adoptivkinder, keine Nachkommen oder Adoptivkinder seines Ehegatten oder seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners und keine Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnende Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder hinterlässt.

Im Falle des Todes des Verpächters obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Pächter innerhalb von 3 Monaten nach seinem Tod über die Änderung zu informieren. In dieser Mitteilung ist die Kontonummer anzugeben, auf die der Pächter die Pacht in Zukunft zu zahlen hat.

Art. 8 - Rückzug eines Pächters

Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet und beschließt einer dieser Pächter, sich zurückzuziehen, wird der Pachtvertrag zugunsten der anderen Pächter fortgesetzt. Der Pächter notifiziert dem Verpächter seinen Rückzug.

Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass der ehemalige Pächter die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag gesamtschuldnerisch mit den anderen Pächtern erfüllt, sofern er dies innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe des Rücktritts unter Androhung des Verfalls mitteilt.

Art. 9 - Pachtpreis

Der Pachtpreis ist in bar³ oder in landwirtschaftlichen Erzeugnissen des Pachtgutes oder der Region zu zahlen, wie in Artikel 19 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen.

Der Pachtpreis darf den im Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise vorgesehenen gesetzlichen Pachtpreis nicht überschreiten. Er wird auf der Grundlage des nicht indexierten Katastereinkommens der Pachtgüter berechnet, multipliziert mit dem jährlich vom Minister für Landwirtschaft festgelegten Koeffizienten für die Pachtpreise, der dem landwirtschaftlichen Gebiet der Provinz entspricht, in der sich die Güter befinden. Zu Beginn des Pachtverhältnisses beträgt der auf das Pachtobjekt anwendbare Pachtkoeffizient:

- Für Ländereien:
- Für Gebäude:

³ Die Parteien werden auf das Gesetz zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und zur Beschränkung der Nutzung von Bargeld hingewiesen, in dem es in Artikel 67 heißt: "Unabhängig vom Gesamtbetrag darf im Rahmen einer Transaktion oder einer Gesamtheit von Transaktionen, zwischen denen eine Verbindung zu bestehen scheint, keine Zahlung oder Schenkung in bar verrichtet oder angenommen werden, die mehr als 3.000 EUR oder den Gegenwert in einer anderen Währung beträgt."

Zeilen hinzufügen, wenn mehrere Koeffizienten anwendbar sind.

Der Pachtvertrag wird zu folgendem Gesamtpachtpreis für das erste Jahr abgeschlossen:

.....

Indexierungsklausel:

In Ermangelung einer gesetzlichen Begrenzung wird der Pachtpreis am Jahrestag des Beginns des vorliegenden Pachtvertrags ohne Inverzugsetzung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex des Monats des ursprünglichen Jahres, multipliziert mit dem Index des Monats des Fälligkeitsjahres, angepasst.

Der berechnete Pachtpreis wird bei der zweiten und dritten Erneuerung des Pachtvertrags wie folgt nicht erhöht/erhöht *

Erneuerung	Erhöhung des Pachtpreises
Zweite Erneuerung	20%
Dritte und letzte Erneuerung	35%

** Unzutreffendes streichen*

Art. 10 - Modalitäten für die Zahlung der Pacht

Die Pacht ist in einer einzigen Jahresrate nachträglich spätestens am Jahrestag des Beginns des Pachtverhältnisses zu zahlen / zur Hälfte am und zur Hälfte am*,
und zwar per Überweisung auf folgendes Konto:

IBAN:

eröffnet auf den Namen von:.....

Mitteilung: Name des Pächters + Vermerk "Pacht [Jahr der Pacht]"

** Unzutreffendes streichen*

Der Pachtpreis ist allein dadurch, dass er fällig wird, zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf. Eine Nichtzahlung innerhalb von dreißig Tagen nach der Fälligkeit führt von Rechts wegen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf, zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes, wobei jeder angefangene Monat vollständig fällig wird, unbeschadet der Einforderbarkeit.

Art. 11 - Steuern, Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt alle Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, die er aufgrund des Gesetzes oder aufgrund der von ihm mit Dritten eingegangenen Vereinbarungen zu zahlen hat.

Der Pächter trägt alle Steuererhöhungen, die sich aus den von ihm auf dem Pachtgut vorgenommenen Bauten, Arbeiten oder Anpflanzungen ergeben können.

Art. 12 - Abtretung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine vollständige oder teilweise Abtretung des Pachtvertrags durch den Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 34 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter jedoch den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder abtreten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit dieser Abtretung setzt der Pächter den Verpächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung davon in Kenntnis.

Die Abtretung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird. Der Zessionar tritt in allen Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag an die Stelle des Zedenten. Der Zedent haftet jedoch weiterhin gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag.

Art. 13 - Bevorzugte Abtretung

Überträgt der Pächter seinen gesamten Pachtvertrag auf seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder auf die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder, so kann der Begünstigte der Abtretung in den Genuss einer bevorzugten Abtretung gelangen.

Die bevorzugte Abtretung hat zur Folge, dass der Pachtvertrag für einen ersten Zeitraum von 9 Jahren ab dem Jahrestag des Nutzungsbegins durch den Zedenten nach der Notifizierung der Abtretung neu beginnt, wobei die anderen Bestimmungen des Vertrags beibehalten werden. Der Zedent ist von allen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag befreit, die sich nach der Notifizierung der Abtretung ergeben.

Gemäß Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Der Pächter muss dem Verpächter die bevorzugte Abtretung spätestens 3 Monate nach Nutzungsbegins durch den Zessionar mitteilen. In dieser Mitteilung sind der Name, der Vorname und die Anschrift des/der Zessionar(en) anzugeben.
2. Der Zessionar ist im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms mit landwirtschaftlicher Ausrichtung⁴, er besucht seit mindestens einem Jahr einen Studiengang, um ein Studienzeugnis oder ein Diplom mit landwirtschaftlicher Ausrichtung zu erhalten oder er ist oder war im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres Landwirt

Der Verpächter, dem die Abtretung innerhalb der in Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Frist mitgeteilt wurde, kann gegen die Erneuerung des Pachtvertrags aus einem der in Artikel 37 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Gründe Einspruch erheben, indem er den früheren und den neuen Pächter spätestens drei Monate nach der Mitteilung der Abtretung vor den Friedensrichter lät.

Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist die Abtretung nichtig

Notifiziert der Verpächter dem Pächter, dass er das verpachtete Gut veräußern möchte, so darf innerhalb von neun Monaten nach dieser Notifizierung keine bevorzugte Abtretung erfolgen.

Sofern die bevorzugte Abtretung eine Erneuerung des Pachtverhältnisses nach sich zieht, erstellen die Parteien ein schriftliches Dokument gemäß Artikel 3 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. Die Parteien erstellen einen neuen Ortsbefund.

Dieses Schreiben unterliegt ebenfalls der Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden und der Registrierung gemäß den Artikeln 24 und 25 des vorliegenden Vertrags.

⁴ Die Abschlusszeugnisse und Diplome mit landwirtschaftlicher Ausrichtung sind aufgeführt in dem Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung der Qualifikationen mit Fachrichtung Landwirtschaft aufgrund von Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln.

Art. 14 - Unterverpachtung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine Unterverpachtung der gepachteten Güter oder eines Teils davon ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 31 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder unterverpachten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Unterverpachtung setzt der Pächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung den Verpächter davon in Kenntnis.

Die Unterverpachtung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Art. 15 - Tausche

Zur Vermeidung der Nichtigkeit des Tauschs setzt der Pächter den Verpächter mindestens 3 Monate vor der Durchführung des Tauschs über das Tauschprojekt in Kenntnis, wobei er Folgendes angibt:

- Die Identität aller beteiligten Parteien, wie in Artikel 30 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen;
- Das Datum für den Beginn dieser Tausche;
- Gegebenenfalls die Dauer der Tausche;
- Die katastermäßige Beschreibung der Parzellen.

Die Tausche haben nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Der Verpächter kann aus den in Artikel 7 Ziffern 5 bis 8 des Gesetzes über den Landpachtvertrag erwähnten Gründen gegen die Tausche Einspruch erheben, indem er den Friedensrichter innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung anruft.

Art. 16 - Anbauverträge

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

Art.17 - Nutzungsrecht des Guts, Dienstbarkeit und widerrechtliche Aneignung

Der Pächter nutzt das Pachtgut sorgfältig und gewissenhaft, und beachtet die gesetzlichen Bestimmungen und die Gepflogenheiten der guten landwirtschaftlichen Praxis. Während der Dauer des Pachtvertrags dienen die verpachteten Güter hauptsächlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Der Pächter nimmt das Gut in dem Zustand an, in dem es sich befindet, mit allen aktiven und passiven Dienstbarkeiten, die mit ihm verbunden sein können.

Wenn auf dem Grundstück eine aktive Dienstbarkeit besteht, wird sich der Pächter deren Verjährung widersetzen. Aktive Dienstbarkeiten:

.....
.....

Der Pächter widersetzt sich auch der Bildung neuer Dienstbarkeiten und sorgt dafür, dass der Verpächter so bald wie möglich davon in Kenntnis gesetzt wird.

Der Pächter ist unter Androhung von Schadenersatz und Kosten verpflichtet, den Verpächter über jede widerrechtliche Aneignung des Pachtguts zu informieren. Der Pächter verfügt über eine Frist von 8 Tagen ab dem Datum, an dem er von der widerrechtlichen Aneignung Kenntnis erlangt, um den Verpächter zu benachrichtigen, wenn er in Belgien wohnt. Wenn er außerhalb des belgischen Hoheitsgebiets wohnt, wird auf Artikel 55 des Gerichtsgesetzbuchs verwiesen. Als widerrechtliche Aneignung gilt jede faktische oder

rechtliche Zuwiderhandlung, die die Absicht eines Dritten zeigt, das Gut des Pächters in Besitz zu nehmen. So muss der Pächter beispielsweise die Versetzung von Grenzsteinen, Gräben oder Wegen melden und den Verpächter über etwaige Ansprüche informieren.

Art. 18 - Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt

Der Pächter ist verpflichtet, alle landespolizeilichen Vorschriften und Auflagen, wie z.B. das Bekämpfen von Raupen und Disteln, einzuhalten, andernfalls trägt er die Folgen der Nichteinhaltung.

Die Reinigung von Gräben und nicht schiffbaren Wasserläufen, die das Pachtgut durchqueren oder an es angrenzen, geht zu Lasten des Pächters.

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgut in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, zurückzugeben.

Die Parteien vereinbaren, die in dem/den Zusatzmodul(en) aufgeführten Verpflichtungen in den vorliegenden Vertrag zu integrieren.

Art. 19 - Zufall

Wird mindestens die Hälfte der Ernte durch gewöhnlichen Zufall vernichtet und wird keine Entschädigung gezahlt, kann der Pächter eine / keine* Minderung der Pacht verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Gewöhnliche zufällig entstandene Ereignisse, die das Gut betreffen, wie Hagel, Blitzschlag oder Frost, gehen zu Lasten des Pächters / Verpächters*. Gehen die gewöhnlichen zufällig entstandenen Ereignisse, die das Objekt betreffen, zu Lasten des Pächters, kann er keine Pachtminderung oder Entschädigung verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Außergewöhnliche Ereignisse, wie z. B. Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, denen die Region normalerweise nicht ausgesetzt ist, können dem Pächter nicht angelastet werden.

Art. 20 - Haftung und Versicherungen

Die Haftung für sich aus der Verwaltung und Bewirtschaftung des Guts ergebende Schäden an Personen, Gütern und Sachen wird ausschließlich vom Pächter übernommen. Dieser sorgt dafür, eine oder mehrere Versicherungen abzuschließen und zahlt die betreffenden Prämien rechtzeitig.

Der Pächter sorgt dafür, dass das Gut stets versichert ist, und auf jede dies betreffende Anfrage des Verpächters legt er die Belege für die Zahlung der Versicherungsprämien vor.

Art. 21 - Mehrfache Pächter

Wenn es mehrere Pächter gibt, haben Letztere unteilbare und gesamtschuldnerische Verpflichtungen.

Art. 22 - Jagd und Fischfang

Das Jagdrecht und das Fischereirecht sind dem Verpächter vorbehalten.

Der Verpächter behält sich die Möglichkeit vor, diese Rechte an andere Personen zu verpachten.

Art. 23 - Formalismus

Die in diesem Vertrag genannten Kündigungen, Einsprüche oder Notifizierungen werden unter Androhung des Nichtbestehens durch einen Gerichtsvollzieher oder durch ein Schreiben zugestellt.

Art. 24 - Registrierung und Kosten

Der Pächter/ Verpächter* lässt den Pachtvertrag und den Ortsbefund registrieren.

Die Partei, die die Registrierung des Pachtvertrags vornimmt, trägt die Kosten / die Parteien teilen sich die Kosten der Registrierung*.

Die Kosten mit Ausnahme der Registrierung, der Gebühren und Honorare für diesen Pachtvertrag gehen zu Lasten des Pächters / zu Lasten des Verpächters / werden von den Parteien geteilt*.

** Unzutreffendes streichen.*

Art. 25 - Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden ("Observatoire du foncier agricole")

Beim Pachtvertrag obliegt diese Verpflichtung dem Verpächter. Diese Notifizierung erfolgt über das im persönlichen Bereich der Website www.wallonie.be verfügbare Formular.

Beim Ortsbefund erfolgt diese Notifizierung der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden durch den Verpächter/Pächter*.

** Unzutreffendes streichen.*

Diese Notifizierung erfolgt:

- indem der Ortsbefund der Notifizierung des Pachtvertrags beigelegt wird, wenn sie gleichzeitig notifiziert werden;
- indem der Ortsbefund an "observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be" gesandt wird, wobei darauf zu achten ist, dass die Referenz des Pachtvertrags, auf den sich der Ortsbefund bezieht, angegeben wird.

Pachtvertrag erstellt in x Ausfertigungen, eine zur Registrierung, in

....., am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Ergänzende Module zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt

Zusätzlich zu den in Artikel 18 dieses Vertrages vorgesehenen Klauseln können die Parteien eine Reihe von Klauseln vereinbaren, die in dem/den Zusatzmodul(en) Nr. 1 und/oder 2 oder 3 im Anhang zu diesem Pachtvertrag enthalten sind.

Die Wahl des/der Module(s) hängt von der Art des Verpächters ab:

- Modul 1 richtet sich an alle Arten von Verpächtern,
- Modul 2 ist für Umweltvereinigungen bestimmt⁵,
- Modul 3 ist für Genossenschaften⁶ bestimmt.

Dieses/diese zusätzliche(n) Modul(e) ist/sind dem Vertrag beigelegt, von den Parteien unterzeichnet und enthalten auf jeder Seite den folgenden Vermerk:

Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters]
[Datum des Beginns]
Mit Wirkung ab:

⁵ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁶ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

ZUSATZMODUL Nr. 1

Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt sowie zur Bekämpfung von Naturrisiken sowie zur Erhaltung von Hecken, Wegen, Sträuchern und Bäumen, gültig für alle Kategorien von Verpächtern

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigelegt werden.

1. Aufrechterhaltung und Modalitäten für die Instandhaltung der topografischen Merkmale der Landschaft

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

- Die folgenden topografischen oder landschaftlichen Merkmale, wie sie in dem diesem Pachtvertrag beigelegten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

	Anzahl	Lokalisierung	Aufrechterhaltung	Verantwortlich für den Unterhalt	Falls vom Pächter unterhalten: Modalitäten
Tränke(n)			ja/nein*	X	X
Baum/Bäume			ja/nein*	X	X
Hochstämmiger Obstbaum / Hochstämmige Obstbäume			ja/nein*	X	X
Baumreihe(n)			ja/nein*	X	X
Baumgruppe(n)			ja/nein*	X	X

Strauch / Sträucher			ja/nein*	X	X
Weg(e)			ja/nein*	X	X
Einfriedung(en)			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserlauf			ja/nein*	X	X
Nicht eingestufte(r) Wasserlauf / Wasserläufe			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Graben / Gräben			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Hecke(n)			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Tümpel			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Trockenmauer(n)			ja/nein*	X	X
Ruine(n)			ja/nein*	X	X
Geröllfeld(er)			ja/nein*	X	X
Wasserstelle(n)**			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserentnahmestelle(n)**			ja/nein*	X	X
Böschung(en)			ja/nein*	X	X
Feuchtgebiet(e)			ja/nein*	X	X
Jegliche(s) sonstige(s) von den Parteien vereinbarte(s) Element(e)			ja/nein*	X	X

* Unzutreffendes streichen

- Der Pächter darf Gräben, Tümpel, Wasserstellen und Feuchtgebiete auf dem Pachtgut nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters und ggf. mit den erforderlichen Genehmigungen auffüllen, entwässern oder aufschütten.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Bäume auf dem Pachtgut fällen.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter auf dem Pachtgut umgestürzte Bäume nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entfernen.

- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Gräben auf dem Pachtgut anlegen.
- Der Pächter darf den Verlauf und das natürliche Bett eines Wasserlaufs oder eines nicht klassifizierten Wasserlaufs auf dem Pachtgut nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verändern.

- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. erforderliche Genehmigungen keine Wege auf dem Pachtgut verändern oder entfernen.

2. Bekämpfung von Naturrisiken, die mit der Neigung der Parzellen verbunden sind.

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mindestens zehn Prozent beträgt, muss der Pächter ein ausreichendes Niveau an organischer Substanz im Oberboden, wie im Ortsbefund vermerkt, aufrechterhalten.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mehr als zehn Prozent und deren Gesamtfläche mindestens 3 ha beträgt, muss der Pächter:

- eine dauerhafte Vegetationsdecke durch Fruchtfolgen oder die Anlage von Zwischenfrüchten erhalten;
- einen Wiesenstreifen am unteren Ende der Fläche anlegen/unterhalten, dessen Lage wie folgt ist:

.....

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen deren Neigungswert mindestens fünfzehn Prozent beträgt, muss der Pächter die Fläche als Dauergrünland⁷ erhalten.

⁷ Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

	Anbaufläche/Dauergrünland	% Neigung	Fläche	Aufrechterhaltung organische Substanz	Aufrechterhaltung Dauergrünland	Wiesenstreifen	Aufrechterhaltung Wiesenstreifen
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /

Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

ZUSATZMODUL Nr. 2

Umweltklauseln, die anwendbar sind, wenn der Verpächter eine Umweltvereinigung ist⁸

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der die Eigenschaft einer "Umweltvereinigung" besitzt, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigefügt werden.

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen

1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland⁹

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigefügt ist.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

1.2. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

⁸ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁹ Dauergrünland: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

	Lokalisierung von Dauergrünland	Genehmigter Interventionszeitraum
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		

1.3. Fluchtbstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Dauergrünlandflächen muss der Pächter einen Fluchtbstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

	Lokalisierung des FS	Sicher verändernder oder statischer FS	Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS	Ausmaße des FS
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				

1.4. Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

	Kalender für die Weidehaltung	Zugelassener Mindestbesatz	Zugelassener Höchstbesatz
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			

2. Anlegen, Aufrechterhaltung und Instandhaltung von spezifischen Vegetationsdecken mit einer ökologischen Funktion

Der Pächter legt auf maximal 9 % der Fläche des Pachtguts Grünstreifen (GS) mit einer ökologischen Funktion an, hält sie instand und pflegt sie.

Für das erste Jahr sind die betroffenen Parzellen wie folgt aufgelistet. In den folgenden Jahren kann der Grünstreifen im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften an einer anderen Stelle angelegt werden.

	% GS	Lokalisierung GS	Art der Vegetationsdecke
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			
P. Nr.			

	Modalitäten zur Bewirtschaftung des GS
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

	Ökologische Funktion des GS*				
	Vermaschung der Parzelle	Erhöhung der biologischen Vielfalt	Förderung der Hilfsmittel	Schutz vor Erosion	Schutz der Oberflächenwasser
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					

**zutreffendes Feld ankreuzen*

3. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

3.1. Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

3.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln.

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

4. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

4.1. Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

4.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln:

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

5. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Der Pächter darf auf dem gesamten oder einem Teil des Pachtguts keine nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmittel verwenden.

5. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren**5.1. Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt**

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.2. Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf folgende gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.3. Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

6. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Zusatzmodul, erstellt in, am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

ZUSATZMODUL Nr. 3

Umweltklauseln, die anwendbar sind, wenn der Verpächter eine Genossenschaft¹⁰ ist.

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der eine Genossenschaft ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigelegt werden.

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen**1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland¹¹**

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigelegt ist.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

.....

¹⁰ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

¹¹ Dauergrünland: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

1.2. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert¹² anerkannt ist, muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

	Lokalisierung von Dauergrünland	Genehmigter Interventionszeitraum
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		
P. Nr.		

1.3. Fluchtbstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, muss der Pächter einen Fluchtbstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

	Lokalisierung des FS	Sicher verändernder oder statischer FS	Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS	Ausmaße des FS
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				
P. Nr.				

1.4. Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

	Kalender für die Weidehaltung	Zugelassener Mindestbesatz	Zugelassener Höchstbesatz
P. Nr.			
P. Nr.			

¹² Für die Zwecke dieses Moduls bedeutet "Wiese mit hohem biologischem Wert" die Wiese, für die ein Sachverständigengutachten im Sinne von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen vorliegt.

P. Nr.			
P. Nr.			

2. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

2.1. Untersagung

Der Pächter darf weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

2.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, sowie auf nachstehend aufgeführten Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist. c

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

3. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

3.1. Untersagung

Der Pächter verwendet keinerlei Pflanzenschutzmittel, weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

3.2. Einschränkung

Der Pächter beschränkt seine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, und auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

	Modalitäten
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	
P. Nr.	

4. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Der Pächter behandelt die Tiere auf den Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, nicht mit nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmitteln.

5. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

5.1. Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.2. Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf die gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

5.3. Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

6. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /.....
Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz
..... beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Gesehen, um dem Ministeriellen Erlass vom 7. Oktober 2021 zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln beigefügt zu werden.

Namur, den 7. Oktober 2021

Der Minister für Landwirtschaft

W. BORSUS