ÜBERSETZUNG

**ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE**

**\_\_\_**

**23. DEZEMBER 2021 -** **Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle 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 früheren Zivilgesetzbuches, Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3: Besondere Regeln über die Landpachtverträge, Artikel 3, 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:

 **Einziger Artikel -** Das Standardmodell für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle 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 23. Dezember 2021.

Willy BORSUS

Anhang:

Privatschriftlich abgeschlossener und auf alle öffentlichen Eigentümer[[1]](#footnote-1) geltender "klassischer" LANDPACHTVERTRAG

Vorwort

Bei diesem Vertrag handelt es sich um ein indikatives Modell. Die in diesem Modell enthaltenen Angaben sind nicht erschöpfend. Folgende Bestimmungen, von denen einige verbindlich und somit für die Parteien verpflichtend sind, sind stets zu beachten:

* Früheres 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 früheren 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:

ZWISCHEN

Einerseits

Der öffentliche Eigentümer

|  |  |
| --- | --- |
| 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  | **……………………………………………………………………** |
| Nationalregisternummer 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.*

Die Parteien haben folgendes vereinbart:

# Zweckbestimmung des Gutes

# Landpachtverträge werden für einen Landwirtschaftsbetrieb gewährt. Dies bedeutet, dass u.a. die Bewirtschaftung von Steinbrüchen, Bergwerken, Sandgruben, Forstwirtschaftsbetrieben, sowie erdelosen Kulturen, Weihnachtsbaumkulturen, sowie Lager irgendwelcher Art, mit Ausnahme der Lager für Dünge- und Bodenverbesserungsmittel, untersagt sind.

# Verpachtete Güter

Der Verpächter erklärt, dass er folgende Güter im Rahmen eines Landpachtvertrags an den Pächter verpachtet:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

1. Parzellen (Anbau oder Wiese )

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Gemeinde | Gemarkung | Flur | Parzellennummer | Inhalt | Straße + Nummer oder Flurname | Nicht indexiertes Katastereinkommen | Landwirtschaftliches Gebiet | Baugrundstück\* (ankreuzen) | Grundstück mit industrieller Zweckbestimmung\* (ankreuzen) | Pachtpreis bei Vertrags-unterzeichnung  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Parzellen):

\* Gemäß Artikel 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag kann die Zweckbestimmung als Baugrundstück oder die industrielle Zweckbestimmung des Guts zu Beginn des Pachtverhältnisses einen Kündigungsgrund darstellen, wenn das Gut im Pachtvertrag als solches deklariert wurde.

Außerdem wird dem Pächter die in Artikel 46 des Gesetzes über den Landpachtvertrag genannte Zusatzentschädigung nicht geschuldet, wenn die Kündigung Grundstücke betrifft, die aufgrund ihrer Beschaffenheit zum Zeitpunkt des Pachtvertrags als Baugrundstück als oder als Grundstück für industrielle Zwecke zu betrachten waren, ohne dass vorher Straßenbauarbeiten durchgeführt werden mussten, und unter der Bedingung, dass sie im Pachtvertrag als solche deklariert worden waren.

Geben Sie bei Baugrundstücken oder Grundstücken für industrielle Zwecke an, welche Grundstücke als solche gelten, ohne dass vorher Straßenbauarbeiten durchgeführt werden müssen:………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………..

1. Gebäude

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Gemeinde | Gemarkung | Flur | Parzellennummer | Inhalt | Straße + Nummer oder Flurname | Nicht indexiertes Katastereinkommen | Landwirtschaftliches Gebiet | Anzahl Schlafzimmer | Ausrüstungen | Eigentümer des Gebäudes | Pachtpreis bei Vertragsunterzeichnung  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G. Nr. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Gebäude):

# **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 2019[[2]](#footnote-2) vorgesehenen Muster des Ortsbefunds und ist dem vorliegenden Pachtvertrag beigefügt.

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.

# **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.

# **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;
* 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.

# **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.

# **Tod des Pächters**

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.

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.

# **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.

# **Pachtpreis**

Die Pacht wird auf den Betrag des gesetzlichen Pachtpreises gemäß dem Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt. Dieser Betrag ergibt sich aus der Multiplikation des nicht indexierten Katastereinkommens der Pachtgüter berechnet 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: …………………………………………

Zeilen hinzufügen, wenn mehrere Koeffizienten anwendbar sind.

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

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*

Jede Änderung des Katastereinkommens führt von Rechts wegen zur Änderung des gesetzlichen jährlichen Pachtpreises, außer wenn die Erhöhung des Katastereinkommens auf die Errichtung von Gebäuden oder die Ausführung von Arbeiten durch den Pächter auf dem Pachtgut zurückzuführen ist.

Indexierungsklausel:

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

# **Modalitäten für die Zahlung der Pacht**

Die Pacht ist in einer einzigen Jahresrate nachträglich spätestens am Jahrestag des Beginns des Pachtverhältnisses durch Überweisung auf folgendes Konto zu zahlen:

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.

# **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 eingegangen 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.

# **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.

# **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 Nutzungsbeginns 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 Nutzungsbeginn durch den Zessionar mitteilen. In dieser Mitteilung sind der Name, der Vorname und die Anschrift des/der Zessionar(en) anzugeben.
2. Der Zessionar ist entweder im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms mit landwirtschaftlicher Ausrichtung[[3]](#footnote-3), oder 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 lädt.

Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist die Abtretung nichtig

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.

Notifiziert der Verpächter dem Pächter, dass er ein dingliches Recht an dem/den unter einen laufenden Landpachtvertrag fallenden Gut/Gütern veräußern möchte, so darf jede bevorzugte Abtretung, die innerhalb von neun Monaten nach dieser Notifizierung erfolgt, nicht dem Verpächter oder dem Dritterwerber entgegengehalten werden.

Wird die Veräußerung nicht innerhalb dieses neunmonatigen Zeitraums in die Tat umgesetzt, so darf der Verpächter außer im Falle einer Vereinbarung zwischen den Parteien, die ab dem Ablauf des neunmonatigen Sicherungszeitraums gilt, erst nach Ablauf einer dreijährigen Frist erneut von dieser Regelung Gebrauch machen.

# **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.

# **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.

# **Anbauverträge**

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

# **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.

# **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 im Anhang beigefügten Zusatzmodul ................ aufgeführten Verpflichtungen in den vorliegenden Vertrag zu integrieren.

# **Zufall**

Dem Pächter werden die Folgen des gewöhnlichen Zufalls, wie Hagel, Blitz oder Frost, ohne jegliche Entschädigung aufgelastet. Die Folgen des außergewöhnlichen Zufalls wie Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, von der das Gebiet für gewöhnlich nicht betroffen ist, werden hier nicht berücksichtigt.

# **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.

# **Mehrfache Pächter**

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

# **Jagd und Fischfang**

Das Jagdrecht und das Fischereirecht sind dem Verpächter vorbehalten.

Der Pächter behält sich die vor, diese Rechte an eine oder mehrere Personen seiner Wahl zu verpachten.

# **Formalismus**

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

# **Registrierung und Kosten**

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

Derjenige, der die Registrierung vornimmt, trägt die Kosten dafür.

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.*

# **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](http://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 beigefügt 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 Zusatzmodul Nr. 1 oder 2 oder im Anhang zu diesem Pachtvertrag enthalten sind.

Die Wahl des Moduls hängt von der Art des Verpächters ab:

* Modul Nr. 1 richtet sich an folgende öffentliche Eigentümer:
1. Staat, Regionen und Gemeinschaften;
2. Gemeinden:
3. Provinzen;
4. Interkommunalen und Projektvereinigungen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen;
5. autonome Gemeinderegien und die autonomen Provinzialregien;
6. mit der Verwaltung der weltlichen Güter der anerkannten Kulte beauftragten Einrichtungen;
7. öffentliche Sozialhilfezentren und Vereinigungen im Sinne von Artikel 2 und des Kapitels XII des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren.
* Modul Nr. 2 richtet sich an Wassergesellschaften.

Im Sinne der vorliegenden Bestimmungen sind Wassergesellschaften Gesellschaften öffentlichen Rechts, die kumulativ :

* die Wassererzeugung, -versorgung und den Schutz der Wasserressourcen zum Gesellschaftszweck haben;
* mit der Verwaltung der landwirtschaftlichen Parzellen, die in den nahen oder entfernten Präventivzonen nach der Definition von Artikel R.156 § 1, Absatz 2 und 3 des Buchs II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, beauftragt sind.

Das zusätzliche Modul ist dem Vertrag beigefügt, von den Parteien unterzeichnet und enthält auf jeder Seite den folgenden Vermerk:

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

Mit Wirkung ab:

Zusatzmodul Nr. 1

|  |
| --- |
| Klauseln, die den Erhalt des Gutes und seiner Umgebung zum Ziel haben und für alle öffentlichen Eigentümer[[4]](#footnote-4) gelten, mit Ausnahme von Wassergesellschaften  |

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 jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der öffentlicher Eigentümer ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigefügt 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 beigefügten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Anzahl** | **Standort** | **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.
1. 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:

**………………………….………………………….…………….………………………………**

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Anbauarten**  | **% Neigung** | **Fläche** | **Aufrechterhaltung organische Substanz** | **Aufrechterhaltung Dauergrünland** | **Wiesenstreifen** | **Aufrechterhaltung Wiesenstreifen** |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen

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

* 1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland[[5]](#footnote-5):

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten.

**………………………….………………………….…………….………………………………**

**………………………….………………………….…………….………………………………**

Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Zusatzmodul beigefügt ist.

* 1. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert[[6]](#footnote-6) 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. Fluchtstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, muss der Pächter einen Fluchtstreifen (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. 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.** |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |
|  |  |  |  |

1. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

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

* 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: ………………………………………………

* 1. 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.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Modalitäten** |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
|  |  |

1. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

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

* 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: ………………………………………………

* 1. 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.** |  |
|  |  |

1. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Die Parteien können die folgende Klausel vereinbaren. Die nicht berücksichtigte Klausel wird gestrichen und gilt somit als nicht existent.

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

1. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

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

* 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: ………………………………………………

* 1. Untersagung der Entwässerung

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

* 1. Überflutung von Ländereien

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

1. 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".

Zusatzmodul Nr. 2

|  |
| --- |
| Klauseln, die den Erhalt des Gutes und seiner Umgebung zum Ziel haben und ausschließlich für Wassergesellschaften[[7]](#footnote-7) gelten |

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 jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der eine Wassergesellschaft ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigefügt 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 beigefügten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Anzahl** | **Standort** | **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.
1. 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:

**………………………….………………………….…………….………………………………**

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Anbauarten**  | **% Neigung** | **Fläche** | **Aufrechterhaltung organische Substanz** | **Aufrechterhaltung Dauergrünland** | **Wiesenstreifen** | **Aufrechterhaltung Wiesenstreifen** |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |  |  |  |  |  |

1. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen

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

* 1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland[[8]](#footnote-8):

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten.

**………………………….………………………….…………….………………………………**

**………………………….………………………….…………….………………………………**

Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Zusatzmodul beigefügt ist.

* 1. Spätes Mähen von Dauergrünland

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Lokalisierung von Dauergrünland** | **Genehmigter Interventionszeitraum** |
| **P. Nr.** |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |
| **P. Nr.** |  |  |
|  |  |  |

* 1. Fluchtstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Dauergrünlandflächen muss der Pächter einen Fluchtstreifen (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. 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.** |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

Die Parteien können die folgende Klausel vereinbaren. Die nicht berücksichtigte Klausel wird gestrichen und gilt somit als nicht existent.

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*

1. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

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

* 1. Untersagung

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

**………………………….………………………….…………….………………………………**

**………………………….………………………….…………….………………………………**

* 1. Einschränkung

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Modalitäten** |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
|  |  |

1. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

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

* 1. Untersagung

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

**………………………….………………………….…………….………………………………**

**………………………….………………………….…………….………………………………**

* 1. Einschränkung

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Modalitäten** |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
| **P. Nr.** |  |
|  |  |

1. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

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

* 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: ………………………………………………

* 1. Untersagung der Entwässerung

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

* 1. Überflutung von Ländereien

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

1. 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 23. Dezember 2021 zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle 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 23. Dezember 2021.

Der Minister für Landwirtschaft,

Willy BORSUS

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. [↑](#footnote-ref-1)
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 [↑](#footnote-ref-2)
3. 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. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dieses Modul richtet sich ausschließlich an die folgenden öffentlichen Eigentümer: den Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Gemeinden, die Provinzen, die Interkommunalen, die Projektvereinigungen, die in die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, die autonomen Gemeinderegien, die autonomen Provinzialregien, die mit der Verwaltung der weltlichen Güter der anerkannten Kulte beauftragten Einrichtungen, die öffentlichen Sozialhilfezentren und die Vereinigungen im Sinne von Artikel 2 und des Kapitels XII des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren. [↑](#footnote-ref-4)
5. Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfutterpflanzen 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. [↑](#footnote-ref-5)
6. Wiese mit hohem biologischem Wert: die Wiese, für die ein Expertengutachten im Sinne von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen vorliegt. [↑](#footnote-ref-6)
7. Dieses Modul richtet sich an Gesellschaften des öffentlichen Rechts, die kumulativ:

die Wassererzeugung, -versorgung und den Schutz der Wasserressourcen zum Gesellschaftszweck haben;

mit der Verwaltung der landwirtschaftlichen Parzellen, die in den nahen oder entfernten Präventivzonen nach der Definition von Artikel R.156 § 1, Absatz 2 und 3 des Buchs II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, beauftragt sind. [↑](#footnote-ref-7)
8. Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfutterpflanzen 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. [↑](#footnote-ref-8)