

Pachtvertrag

Zwischen ...
 In ... als Verpächter
 Und ...
 In ... als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

Der Verpächter verpachtet an den Pächter das in 03103 Respen befindliche Grundstück und/oder Gebäude mit

Stall

Einrichtungen Keine

zum Zwecke

der privaten

Nutzung. Eine Beschreibung des Pachtobjektes liegt dem Vertrag als Anlage 1 bei. Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages.

Lfd.Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe	Jährlicher Pachtpreis in Euro
1	Respen	Teil 997	I	249,248	privat	ca 700 m ²	80,-
				250,257			
				247			

Der Pächter darf die Pachtsache nur zu den in diesem §1 genannten Zwecken nutzen. Der Pachtgegenstand bleibt Eigentum des Verpächters.

§ 2 Pachtzeit

2.1 Das Pachtverhältnis dauert zunächst 15 ein Jahr, es beginnt am 01.01.2006 und endet am 31.12.20

2.2 Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit um jeweils 3 Monate, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird.

2.3 Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

2.4 Nach Ablauf der Pachtzeit hat der Pächter die Pflicht, das Grundstück frei von während der Pachtzeit entstandenen Bodenkontaminationen, Unrat und eventuellen zusätzlichen Bebauungen zurück zu übergeben. Die Kautions kann gegen entstandene Schäden gegengerechnet werden

§ 3 Pacht, Zahlungsweise

3.1 Die Pacht für den in § 1 beschriebenen Pachtgegenstand beträgt monatlich 80 EUR und wird mit Einzug, spätestens am dritten Werktag des Pachtzeitraumes vom Verpächter abgebucht. Es wird eine Kautions in Höhe von drei Monatspachten in bar mit Übergabe fällig.

3.2 Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung des Verpächters aufzurechnen. Er verzichtet darauf, irgendwelche Zurückbehaltungsrechte, insbesondere eine Minderung, gegenüber der Pachtzinsforderung geltend zu machen.

3.3 Der Pächter trägt darüber hinaus anteilig die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. Beiträge zur Wasser- und Bodenverwendung etc. Der Pächter wird, soweit es möglich ist Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern abschließen. Der Pächter wird insoweit die Kosten direkt an den jeweiligen Versorgungsträger zahlen.

Zusätzlich zum Pachtzins ist eine monatliche Nebenkostenpauschale von Euro vom Pächter zu entrichten. Diese beinhaltet alle Kosten, die direkt vom Verpächter entrichtet wurden. (Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Straßenreinigung usw.)

Sollte sich während des laufenden Pachtverhältnisses der Grundsteuerstatus der Pachtsache, die Gebäudeversicherung usw. ändern wird die Nebenkostenpauschale neu errechnet und angeglichen. Der Betrag ist zusammen mit dem Pachtzins zu entrichten.

3.4 Jede Vertragspartei ist berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen zur Neufestsetzung der Pacht frühestens nach Ablauf von zwei Jahren ab Beginn der Pachtzeit bzw. seit Wirksamwerden der letzten Änderung zu verlangen. Einigen sich die Parteien nicht, soll ein benannter Sachverständiger den neuen Pachtpreis unter Berücksichtigung der ursprünglich getroffenen Vereinbarung und der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen als Schiedsgutachter bestimmen.

§ 4 Ordnungsgemäße Erhaltung und Bewirtschaftung der Pachtsache

4.1 Der Pächter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des von ihm gepachteten Grundstücksteils. Der Pächter hat die Anlagen, sowie deren Zufahrten und Umzäunungen pfleglich zu behandeln und gewöhnliche Ausbesserungen der Pachtsache, insbesondere der Wege, Gräben und Dränungen sowie der Einfriedungen auf eigene Kosten durchzuführen.

4.2 Der Pächter hat die übernommenen Bäume, Hecken und Sträucher ordnungsgemäß zu hegen und zu pflegen und Abgänge zu ersetzen. Der Pächter hat dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übergabe der Pachtsache:

1. dieselbe durch nichtvorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet oder wertgemindert wird;
2. wesentliche Mängel derselben zeigen.

4.3 Zu Änderungen des Pachtgegenstandes oder zur Änderung der vereinbarten Bestimmung der Pachtsache bedarf der Pächter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

4.4 Pflichten des Pächters / Instandhaltung der Pachtsache

- 1.) Die Verpachtung erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel
- 2.) Der Pächter erkennt an dass die Gebäude, Räume und Einrichtungen sich zur Zeit der Übergabe in ordnungsgemäßem Zustand befinden. Er verpflichtet sich, sie bei Beendigung der Pacht in gleichem Zustand zurückzugeben, soweit nicht durch ordnungsgemäße Benutzung eine Abnutzung eingetreten ist.
- 3.) Dem Pächter obliegt die bauliche und sonstige Instandhaltung der Pachtsache, insbesondere Reparaturen einschließlich Einrichtung. Er trägt auch die notwendigen Schönheits- und Erhaltungsreparaturen. Die für den vertragsgemäßen Gebrauch der Pachtsache erforderlichen Ersatzbeschaffungen werden vom Pächter auf eigene Kosten Vorgenommen. Neuanschaffungen, die eine Erweiterung der Pachtsache darstellen, bedürfen einer vorherigen einvernehmlichen Vereinbarung. Werden Mängel, deren Beseitigung dem Pächter obliegen, vom Verpächter festgestellt und beanstandet und vom Pächter nicht binnen 30 Tagen nach Aufforderung beseitigt, so ist der Verpächter berechtigt, die Mängel auf Rechnung des Pächters beseitigen zu lassen.
- 4.) Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die Ersatzweise Inventarstücke werden Eigentum des Verpächters.

- 5.) Der Pächter verpflichtet sich, auf seine Kosten für sämtliche Pachtgegenstände angemessene Haftpflichtversicherungen sowie Versicherungen gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, Diebstahl und Einbruch abzuschließen und zu unterhalten. Tritt infolge von Neu- oder Ersatzbeschaffungen, Baumaßnahmen des Verpächters oder des Pächters oder von Abgängen eine Veränderung der Pachtobjekte ein, werden die Versicherungen hierauf entsprechend ausgedehnt oder eingeschränkt. Soweit durch Absprache der Vertragsparteien einzelne Versicherungen durch den Verpächter abgeschlossen werden, so werden die nachgewiesenen Versicherungsprämien dem Verpächter vom Pächter ersetzt.
- 6.) Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die von Dritten hinsichtlich der Pachtgegenstände aufgrund gesetzlicher Ansprüche geltend gemacht werden. Der Pächter ist verpflichtet, Haftpflichtversicherungsverträge abzuschließen, die Ansprüche bzw. Regressforderungen gegen den Verpächter ausschließen.
- 7.) Der Pächter hat für ausreichende Bewachung der Grundstücke und für angemessene Beleuchtung der Zuwege und auf dem von ihr gepachteten Betriebsgelände zu sorgen. Ihn obliegen alle im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr mit dem Besitz des Grundstückes verbundenen Verkehrssicherungspflichten, wie insbesondere die Beseitigung von Eis und Schnee und die Streupflicht sowohl auf angrenzenden öffentlichen Straßen, den Zuwegungen als auch auf den gepachteten Grundstücken selbst. Ferner hat der Pächter für die Sauberhaltung des Objektes, insbesondere des Grundstückes (anteilige Straßenfront), aber auch der Zufahrten zu sorgen.
- 8.) Soweit durch den Betrieb des Pächters oder durch Auswirkungen der Grundstücke, hinsichtlich derer der Pächter gemäß vorstehendem Absatz die Verkehrssicherungspflicht übernommen hat, Dritte beeinträchtigt oder verletzt werden sollten, hat der Pächter den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter freizustellen. Behördliche Anordnungen, die die Instandhaltung des gepachteten Grundstückes oder der Gebäude betreffen, sind vom Pächter unverzüglich zu erfüllen. Im Rahmen der übernommenen Verpflichtungen steht der Pächter dem Verpächter für die Erfüllung hinsichtlich des Pachtobjektes geltenden gesetzlichen und behördlichen Auflagen und Vorschriften ein.
- 9.) Der Pächter trägt die Kosten der Heizung des Pachtobjektes, der Strom-, Gas und Wasserversorgung aus einem öffentlichen Versorgungsnetz sowie die Gebühren Straßenreinigung, Entwässerung, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Schornsteinreinigung, Grundsteuer und alle ähnlichen Aufwendungen sofern diese nicht in der Nebenkostenpauschale enthalten sind. Dies gilt sowohl für die Grundstücke als auch für die bestehenden sowie Erweiterungs- und Neubauten.
- 10.) In allen Fällen der Übernahme bestehender Verträge ist der Pächter verpflichtet, sich um Vereinbarungen mit den Vertragspartnern zu bemühen, die den Verpächter von seinen Verpflichtungen befreien.
- 11.) Der Pächter darf bauliche Veränderungen oder Neueinrichtungen ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht ausführen.
- 12.) Schilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge etc. dürfen nur mit Genehmigung des Verpächters an den von ihm bestimmten Stellen angebracht werden. Im Falle der Instandsetzung der Fassaden und Hauswände muss der Pächter Schilder auf eigene Gefahr und Kosten entfernen und wieder anbringen.
- 13.) Polizeiliche und gesetzliche für den Pachtgegenstand vorgeschriebene Einrichtungen hat allein der Pächter auf seine Kosten auszuführen.
- 14.) Der Pächter ist nur unter Absprache mit dem Verpächter befugt, den die Pachtgegenstände zu einem anderen als den unter §1 angegebenen Zweck zu benutzen. Der neue Zweck muß schriftlich niedergelegt und von beiden Vertragsseiten unterzeichnet werden.

- 15.) Der Verpächter ist berechtigt, die Pachtgegenstände während der üblichen Geschäftszeiten zu besichtigen. Er hat die Besichtigung vorher anzukündigen und zwischen der Ankündigung und der Besichtigung eine angemessene Frist einzuhalten.
- 16.) Der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand (Einrichtung) wie besichtigt unter Ausschluss jeder Gewährleistung des Verpächters für Sachmängel.
- 17.) Der Pächter übernimmt die bei Pachtbeginn bestehenden Liefer-, Abnahme und Zahlungsverpflichtungen des Verpächters, die sich auf die fälligen Geschäfte des Betriebes beziehen. Die Ansprüche auf Gegenleistung hierfür stehen dem Pächter zu. Die Forderungen werden hiermit abgetreten.
- 18.) Der Pächter haftet für alle Schäden, die von ihm, seinen Angehörigen, seinem Personal, seinen Besuchern oder sonstigen Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb an den Pachtgegenständen oder sonstigem Eigentum des Verpächters verursacht werden und trägt die Gefahr in Bezug auf die Pachtgegenstände, soweit die schädigenden Ereignisse nicht auf höherer Gewalt oder Verschulden des Verpächters beruhen. Insbesondere haftet der Pächter für Schäden, die durch Umgehen mit Feuer, entzündbarem Material, mit Wasser, Gas, Licht- und Kraftanlagen oder durch Versäumnung durch ihm nach diesem Vertrag oder nach den gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen obliegenden Verpflichtungen entstehen; in letzteren Fall obliegt dem Pächter der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 5 Unterverpachtung

5.1 Die Überlassung des Pachtgegenstands oder wesentlicher Teile davon zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzung durch Dritte bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Verpächters.

5.2 Geht der Eigenbetrieb des Pächters auf einen anderen über, so hat der Erwerber das Recht, in den Pachtvertrag zwischen dem Pächter und dem Verpächter einzutreten, wenn der Verpächter zustimmt. Für die Betriebsübergabe durch den Pächter im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gilt § 503a BGB.

§ 6 Außerordentliche Kündigung

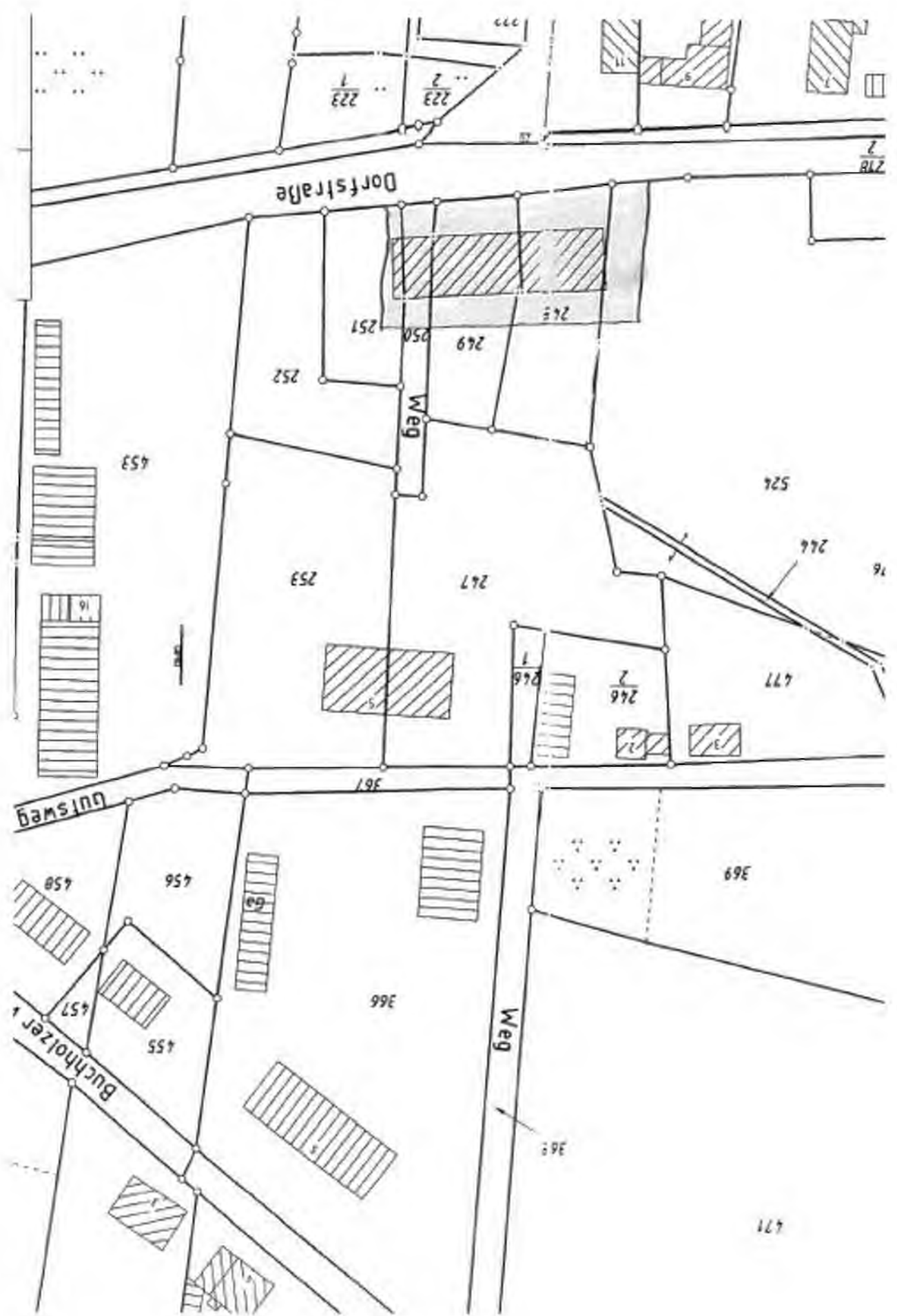
- (1) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen.
- (2) Der Pächter begeht eine schwere Vertragsverletzung, wenn er mit der Zahlung der Pacht länger als einen Monate im Verzug ist oder trotz zweimaliger Abmahnung in beliebigen Abständen diese oder anderen Pflichten dieses Vertrages nicht nachkommt. Kündigt der Verpächter aus diesem Grund, so wird die Kündigung unwirksam, wenn der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt.
- (3) Die Kündigung muß mittels eines eingeschriebenen Briefes unter Angabe der Gründe erfolgen.
- (4) Teilkündigungen sind nicht zulässig.

§ 7 Rückgabe

Am letzten Tag der Pachtzeit ist das Pachtobjekt vom Pächter geräumt, gereinigt und unbeschädigt mit allen ausgehändigten und selbst beschafften Schlüsseln an den Verpächter zurückzugeben. Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Verpächter auf Kosten des Pächters ggf. die Pacht Räume öffnen, reinigen sowie neue Schlösser einbauen lassen.

§ 8 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, Dies gilt auch für diese Schriftformklausel. Sollte eine der vorhandenen Vertragsbestimmungen mit den gesetzlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen und deshalb rechts unwirksam sein, so wird die Wirkung der übrigen Vertragsbestimmungen dadurch nicht berührt. Dieser Vertrag ist in zweifacher



Ausfertigung von den Vertragsparteien unterzeichnet worden. Von diesem haben Verpächter und Pächter je eine Ausfertigung erhalten.

Anlage: Beschreibung des Pachtobjektes Anlage 1

Flurkarte

Reben den 20106

Unterschrift(en) Verpächter

Unterschrift(en) Pächter

Anlage 1

Beschreibung der Pachtsache:

- Genaue Lage der Pachtsache, siehe markierte Flurkarte/Grundriß/Lageplan
- Alle anfallenden Kosten die durch notwendige Arbeiten an dem Grundstücksteil und den Pächträumen Gebäuden Gebäudeteilen während des Pachtzeitraumes entstehen werden vom Pächter getragen.
- Anzahl der Schlüssel: *keine*
Bei Verlust, Diebstahl oder sonstigen Abhandenkommen der Schlüssel ist der Verpächter berechtigt, neue Schlösser einsetzen zu lassen. Die entstehenden Kosten trägt der Pächter.

- *Kaution in Höhe von 3 Monatspachten am 03.01.06 gezahlt*