Pachtvertrag

1. Der Verpächter verpachtet sein in

_____

gelegenes Grundstück mit Reitanlage, eingetragen im Grundbuch von _____ Band _____ Blatt in einer Gesamtgröße von _____ an den Pächter.

2. Die zum Hof gehörenden Grundstücke sowie die von der Verpachtung ausgenommenen Grundstücke sind in der Anlage 1, die Vertragsbestandteil ist, näher bezeichnet.

§ 2 ÜBERGABE, PACHTDAUER

1. Der Pachtgegenstand (§ 1) wird am _____ übergeben.

2. die Pachtzeit beträgt _____ Jahre; sie beginnt am _____ und endet am _____ .

◯ Wünscht der Pächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses, so hat er dies dem Verpächter spätestens 5 Monate vor Ablauf des drittletzten Pachtjahres schriftlich mitzuteilen. Der Verpächter seinerseits ist gehalten, sich binnen drei Monaten ab Zugang des Fortsetzungswunsches hierzu zu erklären.

oder

◯ Die Verpachtung erfolgt auf unbestimmte Zeit. Wird die Verpachtung nicht spätestens 6 Monate vor Pachtjahresende schriftlich gekündigt, verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um jeweils ein Jahr.

3. Das Pachtjahr beginnt am _____ und endet am _____.

1§ 3 PACHTZINS

1. Der Pachtzins beträgt monatlich _____ € (i.W. _____ €).
Er ist jeweils bis zum 3. eines Monats im voraus an den Verpächter auf das von ihm bezeichnete Konto zu zahlen.

2. Die Aufrechnung des Pächters gegenüber dem Pachtzins mit einer Gegenforderung ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung rechtskräftig festgelegt ist oder vom Verpächter nicht bestritten wird.

3. Kommt der Pächter mit einer Rate ganz oder teilweise in Verzug, so hat er die Forderung mit _____ vom Hundert über den Basiszins zu verzinsen. Gerät der Pächter mit mehr als drei aufeinanderfolgenden Pachtzinsraten in Verzug, so gilt dies als schwere Vertragsverletzung.

§ 4 VERPÄCHTEREIGENES INVENTAR

(Anmerkung: Entfällt bei pächtereigenem Inventar).

1. Der Verpächter übergibt das zum Grundstück und der Reitanlage gehörige (lebende und tote) Inventar zum Schätzwert. Stückzahl und Schätzwert sind aus der Anlage ersichtlich. Das Pachtverhältnis erstreckt sich auf das Inventar.

2. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Er kann über die einzelnen Stücke im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft verfügen. Er hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu erhalten. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

3. Sollen Sachen, die der Pächter über den Bestand des Inventars hinaus anschafft, nicht dem Inventar einverleibt werden, so muss er dies der Pächter vorher schriftlich anzeigen.

4. Bei Pachtende hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zu übergeben. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen vom Pächter angeschafften Stücke ablehnen, die nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft für das Grundstück mit Reitanlage überflüssig oder zu wertvoll sind. Mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.

5. Ist der Gesamtschätzwert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzwert der bei Beendigung der Pacht zu übergebenden Stücke, so hat im ersten Fall der Pächter dem Verpächter, im zweiten Fall der Verpächter dem Pächter, den Unterschiedsbetrag zu ersetzen.

§ 5 PÄCHTEREIGENES INVENTAR

(Anmerkung: Entfällt bei verpächtereigenem Inventar).

1. Das (lebende oder tote) Inventar ist Eigentum des Pächters, soweit nicht ausdrücklich einzelne Gegenstände in der Anlage unter der Bezeichnung „mitverpachtetes Inventar" aufgeführt sind.

2. Der Verpächter ist bei Pachtende berechtigt und verpflichtet, das Inventar zu übernehmen und zum Schätzwert zu bezahlen. Er genügt dieser Verpflichtung, wenn der Pachtnachfolger den Schätzwert des Inventars ersetzt. Von der Übernahme ausgeschlossen sind solche Inventarstücke, die nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft für das Grundstück mit Reitanlage überflüssig oder zu wertvoll sind. Der Pächter ist verpflichtet, 2 Jahre vor Ablauf der Pachtzeit, im Falle einer vorzeitigen Kündigung unverzüglich nach Zugang der Kündigung, dem Verpächter ein Inventarverzeichnis zu übergeben. Der Verpächter ist berechtigt, bei der Aufstellung des Inventarverzeichnisses mitzuwirken.

§ 6 GEWÄHRLEISTUNG

Das Grundstück nebst Reitanlage wird verpachtet wie besichtigt und in den Anlagen _____ beschrieben, jedoch ohne Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung für den nach diesem Vertrag vorausgesetzten Gebrauchszweck.

§ 7 INSTANDHALTUNG

1. Der Pächter hat auf eigene Kosten die Bauten und Anlagen, insbesondere Gebäude, Wege, Gräben, Einfriedungen, Dressur- und Springplätze in gutem Zustand zu erhalten und die erforderlichen Ausbesserungen vorzunehmen.

Insbesondere hat er folgende Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen:

Innenanstrich bei Ställen und Gebäuden; Streichen der Fenster; Auswechseln einzelner Dachplatten und Wandplatten; Beheben von Frostschäden an Leitungen; Ersatz von Zaunlatten; Innen- und Außenscheiben; Reparaturen von Türen, Türschlössern und Schlüsseln; Unterhaltung des Stalls, der Sattelkammer und der Silos; Instandsetzung der Bande in der Reithalle; Instandhaltung und gegebenenfalls Erneuerung des Reithallenbelages

_____

2. Bei den Ausbesserungsarbeiten, die über den Umfang der in Abs. l beschriebenen hinausgehen, hat der Verpächter 2/3 und der Pächter 1/3 der Kosten zu tragen.

3. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die dem Verpächter gehören, hat er auf seine Kosten zu ersetzen.

4. Im April jeden Jahres findet durch Verpächter und Pächter eine gemeinsame Besichtigung von Grundstück und Reitsportanlage statt. Bei der Besichtigung ist auch festzustellen, welche Bauarbeiten notwendig und welcher Art (Abs. l, 2 oder 3) diese sind.

§ 8 VERBESSERUNGEN

1. Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig sind. Voraussetzung ist, dass der Pächter dem Verpächter vor der Vornahme schriftlich Anzeige macht und der Verpächter der Vornahme schriftlich zugestimmt hat oder es versäumt hat, binnen 14 Tage die sogenannte Schätzungskommission anzurufen, oder die Schätzungskommission durch Schiedsgutachten festgestellt hat, dass die beabsichtigte Maßnahme zweckmäßig ist.

2. Der Verpächter hat dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen, soweit die Maßnahmen den wirtschaftlichen Wert von Grundstücken und der Reitsportanlage bei Pachtende noch erhöhen oder der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten ist.

3. Der Pächter hat in entsprechender Anwendung von Abs. l die Vornahmen von Einrichtungen und Verbesserungen durch den Verpächter zu dulden.

§ 9

Lasten, Abgaben und Versicherungen

1. Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter.

2. Die nicht auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen und alle privaten Abgaben und Lasten trägt jede Partei für sich.

3. Dienstbarkeiten, die auf den gepachteten Grundstück ruhen, muss der Pächter dulden.

4. Der Verpächter verpflichtet sich, die verpachteten Gebäude und Anlagen gegen Feuer- und Sturmschäden zu versichern.

5. Der Pächter ist verpflichtet, das Inventar und Zubehör gegen Feuerschaden und Diebstahl mit einer Schadenssumme von _____ € zu versichern und eine Hagelversicherung mit einer Versicherungssumme von _____ € abzuschließen.

6. Jede Partei kann von der anderen den Nachweis fordern, dass sie die Versicherungen in angemessener Höhe abgeschlossen hat, zu deren Abschluss sie verpflichtet ist. Jede Partei ist ferner der anderen gegenüber berechtigt, von dem Versicherer eine Nachricht zu verlangen, falls die Aufhebung des Versicherungsschutzes droht. In diesem Falle kann die Partei anstelle und für Rechnung der anderen die fällige Prämie zahlen oder die sonst notwendigen Maßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Versicherungsschutzes treffen. Zahlt der Pächter die Prämie, kann er mit seiner Ersatzforderung gegen die Pachtzinsforderung aufrechnen.

7. Im Schadensfall ist die Versicherungsnummer zur Behebung des Schadens zu verwenden, es sei denn, dass dies nach der Sachlage nicht angebracht ist.

8. Der Pächter ist verpflichtet, den Betrieb gegen alle aus dem Reitschul- und -sportbetrieb, dem Betrieb aller in der Anlage vorhandenen Anlagen und Einrichtungen und aus der Pferdehaltung entstehenden Haftpflichtrisiken zu versichern. Er hat von den Privatpferdebesitzern, die ihre Pferde in den Stallungen der Anlage halten, den Nachweis einer Tierhalterhaftpflicht-versicherung zu fordern. Absatz 6 gilt entsprechend.

§ 10 UNTERVERPACHTUNG

1. Die Überlassung des Pachtgegenstandes oder wesentlicher Teile des Pachtgegenstandes zur unentgeltlichen Nutzung oder Mitnutzung durch Dritte ist dem Pächter ohne vorherige Schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.

2. Werden der Pachtgegenstand oder Teile des Pachtgegenstandes mit oder ohne Zustimmung des Verpächters einem Dritten zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzung oder Mitnutzung überlassen, so hat der Pächter ein dem Dritten zur Last fallendes Verschulden wie eigenes zu vertreten.

§ 11 REITBETRIEB

1. Der Pächter ist verpflichtet, für einen ordnungsgemäßen Reitunterricht durch qualifizierte Kräfte zu sorgen.

2. Der Pächter führt den Reitbetrieb nach einer zwischen den Parteien abgestimmten Reit-, Stall- und Anlagenordnung und nach einem ebenfalls zwischen den Parteien abgestimmten Stundenplan in eigener Verantwortung.

3. Der Pächter stellt für den laufenden Reitbetrieb die erforderliche Anzahl von Lehr- und Voltigierpferden.

3. Der Betrieb ist von der Deutschen Reiterlichen Vereinigung (FN) als

_____

gekennzeichnet. Der Pächter wird der FN die Verpachtung unverzüglich anzeigen und dafür sorgen, dass die Voraussetzungen der Kennzeichnung selbst während der Pachtdauer erhalten bleiben.

§ 12 STALL- UND PFERDEPFLEGE

1. Der Pächter ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Pflege und Fütterung der Pferde zu sorgen. Er sorgt – bei Privatpferden grundsätzlich im Einvernehmen mit deren Eigentümern – für die notwendige tierärztliche Betreuung.

2. Der Pächter ist verpflichtet, das notwendige Stall- und Pferdepflegepersonal einzustellen.

§ 13 EINSICHTSRECHT

Der Verpächter oder dessen Vertreter ist befugt, Grundstück und Reitsportanlage zu angemessener Tageszeit zu besichtigen.

§ 14 KÜNDIGUNG

1. Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund fristlos oder zum Ende des _____ (laufenden Pachtjahres) gekündigt werden.

2. Der Verpächter kann den Vertrag fristlos oder zum Ablauf des Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter schlecht wirtschaftet und auch nach Abmahnung die gerügten Bewirtschaftsungsmängel nicht beseitigt oder wenn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aufgrund eines in der Person des Pächters liegenden Grundes, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit, Beleidigung, tätlichen Angriffs, dem Verpächter nicht zuzumuten ist.

3. Nach dem Tode des Pächters sind dessen Erben sowie der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den dies zulässig ist.

4. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Kündigungsgrund soll angegeben werden.

§ 15 RÜCKGABE

1. Der Pächter verpflichtet sich, bei Pachtende alles in seinen Kräften stehende zu tun, um eine Ertragsminderung zu vermeiden und einen reibungslosen Übergang des Pachtgegenstandes auf seinen Nachfolger oder den Verpächter zu gewährleisten.

2. Der Pächter hat die in den Anlagen _____ zu diesem Vertrag aufgeführten Gegenstände in dem Erhaltungszustand an den Verpächter zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht.

§ 16 WERTAUSGLEICH

Ist der Wert des Pachtgegenstandes oder seiner Teile bei Rückgabe geringer als der Wert, der aufgrund dieses Vertrages vom Pächter zurückzugewähren ist, so hat der Pächter den Minderwert zu ersetzen. Sind der Pachtgegenstand oder Teile des Pachtgegenstandes im Zeitpunkt der Rückgabe von höherem Wert als im Zeitpunkt der Übergabe an den Pächter und ist die Wertsteigerung vom Pächter durch notwendige oder vom Verpächter genehmigte Verwendungen herbeigeführt worden, so hat der Verpächter dem Pächter den Mehrwert zu erstatten.

§ 17 VERJÄHRUNG

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, an dem er Grundstück und Reitsportanlage zurückerhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit Pachtende.

§ 18 SICHERHEITSLEISTUNG

1. Zur Sicherung aller Ansprüche des Verpächters aus diesem Vertrag hat der Pächter ihm Sicherheit zu leisten.

2. Die Sicherheit besteht in _____

3. Der Verpächter ist berechtigt, sich aus dieser Sicherheit zu befriedigen, wenn der Pächter seinen Verpflichtungen trotz Abmahnung nicht nachgekommen ist.

§ 19 ANPASSUNG

1. Soweit während des Laufes des Pachtvertrages eine wesentliche Änderung derjenigen Verhältnisse eintritt, die für die Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgeblich waren, und infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten sind, kann jede Partei von der anderen mit Ausnahme der Pachtdauer eine Angleichung nach billigem Ermessen verlangen.

2. Das Verlangen auf Änderung kann nicht vor Ablauf des _____ Pachtjahres erhoben werden. Eine Änderung kann frühestens mit Beginn des Pachtjahres in Kraft treten, das auf das Pachtjahr folgt, in dem das entsprechende Verlangen erhoben worden ist.

§ 20 SCHÄTZUNGSKOMMISSION

1. Soweit sich die Parteien nicht selbst einigen, wenn es für ihre Leistungen, Gegenleistungen oder Ersatzleistungen auf den Wert, insbesondere Schätzwert, eine Wertveränderung, Ertragssteigerung und ähnliche Verhältnisse wie die Ordnungsmäßigkeit der Wirtschaft, die Erforderlichkeit oder Zweckmäßigkeit von Maßnahmen ankommt,

– gemäß § 19 eine Angleichung nach billigem Ermessen vorzunehmen oder

– für eine unwirksame eine neue Vereinbarung zu treffen oder ein Ausgleich nach billigem Ermessen vorzunehmen ist, so erfolgt die Festsetzung durch eine jeweils zu bildende Schätzungskommission.

2. Zu der Schätzungskommission stellt jede Partei einen Sachverständigen als Schätzer. Der Obmann wird im Einvernehmen beider Parteien bestimmt. Einigen sie sich binnen 2 Wochen nach der Bestellung des von einer Partei schriftlich benannten Sachverständigen über die Person des Obmanns nicht, so wird er durch den Direktor der Landwirtschaftskammer

_____

auf Antrag einer Partei ernannt. Der Direktor der Landwirtschaftskammer

_____

ernennt auch den Sachverständigen derjenigen Partei, die einen Sachverständigen nicht binnen 2 Wochen stellt, nachdem sie schriftlich von der anderen Partei unter Benennung des von ihr gestellten Sachverständigen hierzu aufgefordert wurde.

3. Der Obmann kann weitere Sachverständige für Sonderfragen hinzuziehen. Er entscheidet allein, wenn die übrigen Sachverständigen in ihren Beurteilungen oder in ihren Schätzungen voneinander abweichen.

4. Die Feststellung der Schätzungskommission sind in einem Schiedsgutachten niederzulegen.

5. Jede Partei trägt die Kosten des von ihr oder für sie benannten Sachverständigen. Die übrigen Kosten des Schätzungsausschusses tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 21 NEBENABREDEN, KOSTEN

1. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

2. Zusätzliche Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

3. Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden anstelle der unwirksamen Bestimmungen neue Bestimmungen vereinbaren.

4. Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

Ort _____, den _____

_____

(Verpächter)

Ort _____, den _____

_____

(Pächter)