

Pachtvertrag

Zwischen

als Verpächterin

Und

Hannelore Jaacks

Babenwischenweg 40, 22559 Hamburg

als Pächter

schließen nachstehenden Vertrag

§1

Pachtgegenstand

(1) Die Verpächterin verpachtet dem/der Pächter/in den in Hamburg
belegenen landwirtschaftlichen Betrieb in Größe von ca 40 ha, zum Zwecke der landwirtschaftlichen
Nutzung, inschließlich der ges. Referenzmenge (inkl. Zucht) im Höbeken
800.564 kg mit einem Pachtzins von 3,50%.

(2) Die verpachteten Flächen sind auf den angehefteten Lageplänen vom , die ein Bestandteil dieses Ver-
trages sind, grün angelegt. Die zu der Pachtung gehörenden Gebäude und Flurstücke sind im einzelnen in der
Hofbeschreibung aufgeführt. Die Hofbeschreibung ist Bestandteil dieses Vertrages. In der Hofbeschreibung ist
der Zustand der Gebäude und der Kulturanlagen (Drainagen, Gräben, Brücken, Knicks usw.) anzugeben. Alle
späteren Veränderungen der Pachtung werden in ihr nachgetragen. Die beigelegte Hofbeschreibung sowie alle
späteren Änderungen sind von der Verpächterin und vom dem/r Pächter/in durch Unterschrift anzuerkennen.

(3) Der/die Pächter/in darf, sofern nachstehend nichts anderes bestimmt ist, Rechte, die mit dem Eigentum an
der Pachtung verbunden sind, ohne Erhöhung des Pachtpreises ausüben, auch wenn sie im Grundbuch und in
der Hofbeschreibung nicht vermerkt sind.

(4) Der Verpächter hat die in der Anlage aufgeführten Grundstücke zugepachtet. Für die Dauer der Pachtver-
träge über die genannten Einzelgrundstücke, längstens jedoch für die Dauer des Hof- Pachtvertrages, tritt der
Pächter - vorbehaltlich der schriftlichen Zustimmung der Verpächter der betreffenden Grundstücke - anstelle
des Verpächters in die Zupachtverträge ein. Dies gilt entsprechend für die aufgeführten Milchquotenpachten.

§2

Pachtdauer

(1) Der Pachtvertrag beginnt ab 01.12.2004. Er wird auf 15 Jahre geschlossen, endet also am 30.9.2019
Das Pachtjahr läuft vom 01. Oktober bis 30. September (des folgenden Jahres).

§3

Pachtzins

(1) Der Pachtzins beträgt jährlich €.
Er ist in monatlichen Raten im voraus, jeweils am 15. eines jeden Monats, auf das:

Konto-Nr bei der , BLZ:

zu zahlen.

Wird die Zahlung nicht fristgemäß geleistet, so werden für jeden Tag der Versäumnis Verzugszinsen in Höhe
von 3% p.a. über dem Basissatz der Deutschen Bundesbank sofort fällig. Einer besonderen Mahnung bedarf es
nicht.

(2) Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die geldlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse, die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass der vereinbarte Pachtzins für den Verpächter oder den Pächter nicht mehr angemessen ist, kann jeder Vertragsteil eine angemessene Erhöhung oder Herabsetzung des Pachtzinses verlangen. Verbessert oder verschlechtert sich infolge der Bewirtschaftung der Pachtsache durch den Pächter deren Ertrag, so kann eine Änderung des Pachtzinses nicht verlangt werden.

Eine Änderung kann frühestens drei Jahre nach Beginn der Pacht oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung der Vertragsleistungen verlangt werden. Dies gilt nicht, wenn verwüstende Naturereignisse, gegen die ein Versicherungsschutz nicht üblich ist, das Verhältnis der Vertragsleistungen grundlegend und nachhaltig verändert haben.

Die Änderung kann nicht für eine frühere Zeit als für das Pachtjahr verlangt werden, in dem das Änderungsverlangen erklärt wird.

Weigert sich ein Vertragsteil, in eine Änderung des Pachtzinses einzuwilligen, so kann der andere Teil die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts beantragen.

Beide Parteien können jederzeit dann eine Überprüfung des Pachtpreises verlangen, wenn sich infolge betrieblicher Umstellungen oder Aufgabe des Betriebes die Nutzung der Gebäude nach Art und Umfang ändert.

Die Absicht der Überprüfung ist spätestens einen Monat vor Ablauf des jeweiligen Stichtages schriftlich anzukündigen.

§4

Lasten und Abgaben

(1) Alle Lasten und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Landwirtschaftskammerumlage, Wasserverbandsbeiträge sind zunächst von der Verpächterin zu übernehmen und werden anschließend und auf den/die Pächter/in umgelegt.

Die Parteien sind sich einig, dass die Verpächterin die Umlage der Lasten und Abgaben spätestens alle drei Jahre - i.d.F. erstmals drei Jahre nach dem auf den Vertragsbeginn folgenden Monatsersten - dem aktuellen Stand für den Zeitraum bis zur nächsten Überprüfung anpasst.

Die Überprüfung der Angemessenheit des Pachtzinses gem. § 3 (2) bleibt davon unberührt.

(2) Sämtliche Betriebskosten - wie Gas, Strom, Wasser, Abwasser- und Kehrgebühren, Müllabfuhr, Frostschutzberechnung u.a. - werden von dem/der Pächter/in direkt gezahlt.

Sicherheitsleistung für die Pachtzahlung

Schließt der/die Pächter/in mit der Verpächterin zum ersten Mal einen Hofpacht-Vertrag oder tritt er/sie in einem solchen ein, so hat er/sie auf deren Anforderung entweder einen nach Ermessen der Verpächterin sicheren selbstschuldnerischen Bürgen oder eine Bankbürgschaft jeweils bis zur Höhe von einer Jahrespacht zu stellen oder Sicherheit in gleicher Höhe durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren zu leisten. Wird die Sicherheit in Geld geleistet, so ist der Betrag von der Verpächterin auf ein Sparkonto einzuzahlen. Die Zinsen fließen dem/der Pächter/in zu. Die Verpächterin ist berechtigt, sich aus dieser Sicherheit wegen aller von dem/der Pächter/in in diesem Vertrage übernommenen Verpflichtungen, die auf eine Geldleistung gehen oder in eine solche übergehen können, nach vorheriger schriftlicher Benachrichtigung des/der Pächters/in zu befriedigen. Wird die Sicherheit in Anspruch genommen, so ist der/die Pächter/in verpflichtet, sie innerhalb von 3 Monaten, spätestens nach einem Jahr nach Inanspruchnahme bis zur ursprünglichen Höhe aufzufüllen.

Unterverpachtung/Untervermietung

- (1) Die Übertragung des Pachtvertrages und die Übertragung der Ausübung vertraglich eingeräumter Rechte auf Dritte ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Die Unterverpachtung und Untervermietung bedarf der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Etwa bei Abschluss des Pachtvertrages bereits bestehende Unterverpachtung/oder Untermietverhältnisse sind vom/von der Pächter/in zu übernehmen und in der Hofbeschreibung zu vermerken.
- (3) Soll aus Anlass eines Arbeitsverhältnisses eine geringfügige Fläche oder Unterkunft überlassen werden, bedarf dies keiner besonderen Zustimmung.
- (4) Überlässt der/die Pächter/in gemäß Abs. 1-3 die Nutzung einem anderen, so hat der /die Pächter/in für die von dem anderen verursachten Schäden einzustehen.
- (5) Der/die Pächter/in hat dafür Sorge zu tragen, dass mit Ende des Hofpachtvertrages bestehende Miet- und Pachtverhältnisse jeglicher Art beendet sind.
- (6) Setzt der/die Pächter/in das vertragswidrige Verhalten trotz Forderung der Vertragsstrafe fort, kann diese wiederholt werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung und etwaige Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Eine fristlose Kündigung kann erst nach wiederholtem Verstoß ausgesprochen werden.

Versicherungen

- (1) Der/die Pächter/in hat auf seine Kosten das Inventar, die Erzeugnisse und Vorräte gegen Feuerschäden in

angemessener Höhe zu versichern. Selbsterstellte Gebäude hat der/die Pächter/in auf seine/ihre Kosten gegen Feuer und Sturm für die Laufzeit des Pachtvertrages zu versichern.

Ferner ist der/die Pächter/in verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für die Pachtung insbesondere im Hinblick auf seine Anliegerverpflichtungen nach § 20 des Pachtvertrages abzuschließen.

(2) Die Verpächterin kann von dem/der Pächter/in den Nachweis fordern, dass er die Versicherungen in angemessener Höhe abgeschlossen hat. Der/die Pächter/in erklärt sich damit einverstanden, dass die Verpächterin berechtigt ist, von dem Versicherungsunternehmen eine Auskunft einzuholen, ob Aufhebung des Versicherungsschutzes droht.

(3) Die zur Pachtung gehörenden Gebäude sind gegen Feuer und Sturm seitens der Verpächterin versichert. Der/die Pächter/in ist verpflichtet, der Verpächterin die dafür zu leistenden Beträge auf Anforderung zu erstatten. Neuabschlüsse sind abzustimmen.

§14

Schadensverhütung

(1) Der/die Pächter/in ist verpflichtet, die zur Verhütung von Brandgefahr erlassenen Bestimmungen und die feuerpolizeilichen Vorschriften gewissenhaft zu beachten. Er/sie ist ferner für die Feuersicherheit der Schornsteine und Rauchkammern verantwortlich. Etwa erforderliche Feuerleitern und Feuerhaken hat er/sie zu beschaffen, sie jederzeit in ordnungsmäßigem Zustand bereitzuhalten und - wenn nötig - auf seine Kosten zu erneuern und bei Gefahr im Verzuge die Feuerwehr und die Verpächterin zu benachrichtigen und sofort alle geeigneten Schritte zur Verhütung eines Brandes zu unternehmen.

(2) Der/die Pächter/in ist verpflichtet, der Verpächterin Feuer- und Sturmschäden innerhalb von 24 Stunden anzuzeigen. Er/sie hat im Rahmen des Zumutbaren Sturmschäden zu verhüten die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und die Ausweitung bereits eingetretener Schäden zu verhindern (z.B. Notabdckung).

§15

Sonstige Verpflichtungen des/der Pächters/in

(1) Der/die Pächter/in hat die Pachtung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und hierbei Erkenntnisse, die sich praktisch allgemein bewährt haben, zu berücksichtigen. Sollten sich bei deren Nichtbeachtung behördliche Auflagen ergeben, sind diese mit Ausnahme investiver Maßnahmen auf seine Kosten zu erfüllen. Bei der Bewirtschaftung soll der/die Pächter/in soweit wie möglich den Bedürfnissen des Umweltschutzes Rechnung tragen. Zum Nachweis einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung hat der/die Pächter/in eine Schlag- bzw. Hofkartei zu führen. Des weiteren ist der/die Pächter/in verpflichtet, Aufzeichnungen zu machen, aus denen die Aufwendungen für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen ersichtlich sind.

Schriftform/Ungültige Bestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
 (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, so bleibt der Vertrag im übrigen gleichwohl gültig. Verpächterin und Pächter/Pächterin sind jedoch verpflichtet, die ungültigen Bestimmungen so umzu-
 deuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte Zweck weitge-
 hend erreicht wird.

Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Hamburg.

Sonstige Vereinbarung

Solange dem Pächter der Miethprämienanteil der Zahlungsansprüche nicht in vollem Umfang zur Verfügung steht, vermindert sich die Pacht ent-
 sprechend.

Wenn, und soweit dem Hofpächter aufgrund des Pachtvertrages über 3, 8989 ha (s. § 28) nach dessen Ende Ausgleichszahlungen aufgrund der Lage dieser Flächen im Waeschebachgebiet verfallen, sind diese - längstm. für die Laufzeit des Hofpachtvertrages -
 Hamburg, Hamburg, vom der Hofverpächterin zu stellen.

Hamburg, 30.11.04

Als Verpächterin:

Als Pächter/in:

K. Hoff