

Pachtvertrag

zwischen

1.

- Verpächter zu 1) -

2.

- Verpächter zu 2) -

3.

- Verpächter zu 3) -

und

der Burggemeinde Brüggen, Klosterstraße 38, 41379 Brüggen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Frank Gellen und Herrn Gemeindeoberverwaltungsrat Dieter Dresen,

- Pächter -

I.

Die Verpächter zu 2) und zu 3) sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Brüggen-Born, Flur 54, Flurstück 828. Der Verpächter zu 1) ist Inhaber des Nießbrauchsrechtes an diesem Grundstück. Die Verpächter zu 1), 2) und 3) sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Brüggen-Born, Flur 50, Flurstück 826. Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung

Brüggen-Born, Flur 54, Flurstück 828 ist im Grundbuch des Grundstückes Gemarkung Brüggen-Born, Flur 54, Flurstück 827 - Grundbuch von _____ Blatt _____, ein Wegerecht eingetragen mit dem Inhalt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 828 berechtigt ist, das Flurstück 827 zum Gehen und zum Fahren durch sich selbst oder durch Dritte zu nutzen.

Mit Abschluss dieses Pachtvertrages werden sämtliche noch mit dem Rechtsvorgänger der Verpächter abgeschlossenen Altpachtverträge einvernehmlich abgelöst und aufgehoben.

Anlage 1 zu diesem Vertrag ist eine Liegenschaftskarte, in der die oben erwähnten Grundstücke mit ihren Flurstücknummern gelb unterlegt dargestellt sind.

Anlage 2 zu diesem Vertrag ist eine Luftbildaufnahme der oben genannten Grundstücke. Die Flurstücke 828 und 826 sind in dieser Luftbildaufnahme rot umrandet dargestellt. Grün unterlegt ist das Flurstück 826. Gelb unterlegt ist die Fläche, an der das Wegerecht an dem Flurstück 827 besteht. Gelb umrandet ist die in diesem Vertrag als solche bezeichnete Gebäudefläche. Der nicht gelb umrandete Teil der rot umrandeten Fläche ist die in diesem Vertrag als solche bezeichnete Freifläche.

II.

1. Der Verpächter zu 1) verpachtet an den Pächter das Grundstück in der Gemarkung Brüggen-Born, Flur 54, Flurstück 828, mit den aufstehenden Gebäuden (vgl. Anlage 2).
2. Die Verpächter zu 1), zu 2) und zu 3) verpachten an den Pächter darüber hinaus die in Anlage 2 grün unterlegte Freifläche, also das Flurstück 826.
3. Die Verpächter zu 1), zu 2) und zu 3) übertragen das Fischereirecht für den Burgweiher auf den Pächter.

4. Die Verpächter zu 1), zu 2) und zu 3) gestatten dem Pächter die Ausübung der Rechte aus der Grunddienstbarkeit an dem Flurstück 827. In Ausübung dieser Grunddienstbarkeit ist der Pächter berechtigt, Dritten zu gestatten, das Flurstück 827 im Rahmen der Rechte aus der Grunddienstbarkeit zu betreten und zu befahren.

III.

1. Der Pachtvertrag beginnt rückwirkend ab dem 01.01.2015 und wird abgeschlossen für eine Festlaufzeit von 10 Jahren, endet also am 31.12.2024. Der Pächter ist berechtigt, die Festlaufzeit dieses Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verpächtern zu 1), zu 2) und zu 3) viermal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Diese schriftliche Erklärung muss den Verpächtern jeweils sechs Monate vor Ende der Vertragslaufzeit zugehen, also bis spätestens zum 30.06. des letzten Jahres der Vertragslaufzeit zugehen, damit sich das Vertragsverhältnis um die Laufzeit von fünf Jahren ab Beginn des nächsten Jahres verlängert. Übt der Pächter das Recht zur einseitigen Verlängerung des Vertrages nicht aus, wird der Pachtvertrag ab dem Ende der Vertragslaufzeit umgewandelt in einen Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit. In diesem Fall kann jede Vertragspartei das Pachtvertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Quartalsende kündigen – erstmals also zum 30.09. des auf das Ende der Festlaufzeit folgenden Jahres.
2. Die Berechtigung zur Ausübung der Rechte aus der Grunddienstbarkeit an dem Flurstück 827 besteht für die gesamte Dauer des Vertragsverhältnisses über die Freifläche.
3. Die Übertragung des Fischereirechtes an dem Burgweiher erfolgt für die gesamte Dauer des Pachtvertrages über die Freifläche.
4. Sollte während der Laufzeit des Pachtvertrages das Grundstück Gemarkung Brüggen-Born, Flurstück 54, Flurstück 826, nach öffentlichem Baurecht bebaut

werden können, so ist dies den Verpächtern umgehend mitzuteilen und der Pächter auf Verlangen der Verpächter zu 1), zu 2) und zu 3) verpflichtet, den Pachtvertrag dahingehend zu ändern, dass das Flurstück 826 nicht mehr Gegenstand des Pachtvertrages ist.

5. Die Verpächter zu 2) und zu 3) verzichten auf das Recht zur Kündigung dieses Vertrages für den Fall der Beendigung des Nießbrauchrechtes des Verpächters zu 1). Die Verpächter zu 2) und zu 3) verpflichten sich, diesen Verzicht im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter, nämlich des Pächters, mit einem Rechtsnachfolger im Eigentum an dem Flurstück 828 zu vereinbaren, so dass dieser ebenfalls auf das Recht zur Kündigung dieses Vertrages für den Fall der Beendigung des Nießbrauchsrechts des Verpächters zu 1) gegenüber dem Pächter verzichtet.

IV.

1. Der Pächter zahlt an die Verpächter zu 1) rückwirkend ab dem 01.01.2015 einen Pachtzins in Höhe von monatlich 1.700,00 €. Ferner wird der Pachtzins als wertgesichert vereinbart mit dem Inhalt, dass er sich automatisch verändert, sofern sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt oder dessen dann gültiger Folgeindex gegenüber dem Stand 01.01.2015 oder gegenüber dem Stand der letzten Pachtzinsveränderung ab dem 01.01.2015 um 5 % nach oben oder unten verändert. Der Pachtzins verändert sich entsprechend der prozentualen Veränderung des Indexes. Diese Pachtzinsveränderung wird erstmals und automatisch wirksam in dem und für das Jahr, in welchem sich der Index entsprechend dieser Vereinbarung geändert hat. Ein Pachtzinsanspruch der Verpächter zu 2) und zu 3) besteht für die Dauer des Nießbrauchrechtes des Verpächters zu 1) nicht. Nach Wegfall des Nießbrauchrechtes geht der Pachtzinsanspruch an die Verpächter zu 2) und zu 3) oder an die jeweiligen Rechtsnachfolger.

Der Pachtzins ist zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Konto des Verpächters zu 1) mit der IBAN _____ zu überweisen.

2. Der Pächter ist verpflichtet, die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen auf der Pachtfläche auf eigene Kosten durchzuführen und auf eigene Kosten die Verkehrssicherungspflicht über diese Fläche zu erfüllen.
3. Die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung gehen weiterhin zu Lasten des Pächters. Für die verpachteten Gebäude besteht eine Gebäudeversicherung durch den Museum Mensch und Jagd e.V. Der Pächter verpflichtet sich, diese für den Fall der Kündigung durch den Verein fortzusetzen oder neu abzuschließen.

V.

1. Aufgrund der in der Vergangenheit abgeschlossenen Pachtverträge nutzt der Pächter bereits jetzt die Gebäudefläche und die Freifläche; er übt die Rechte aus der Grunddienstbarkeit an dem Flurstück 827 aus, unter anderem dadurch, dass er der Öffentlichkeit gestattet, das Flurstück 827 zu betreten. Diese Nutzungen und der gegenwärtige Zustand der Gebäudeflächen und Freiflächen sind den Verpächtern und dem Pächter bekannt. Verpächter und Pächter erkennen an, dass dieser Zustand und diese Nutzungen vertragsgemäß sind.
2. Die Verpächter gestatten dem Pächter, die Gebäudeflächen einschließlich der Gebäude selbst auch zu anderen öffentlichen Zwecken als den derzeit ausgeübten zu benutzen oder benutzen zu lassen. Sollten für die Ausübung künftiger Nutzungen oder generell bauliche Veränderungen notwendig und geplant sein, wird der Pächter diese baulichen Veränderungen auf eigene Kosten im schriftlichen Einvernehmen mit den Verpächtern durchführen. Die schriftliche Zustimmung der Verpächter ist vorab einzuholen. Die Verpächter verpflichten sich, die vorherige Zustimmung zur Durchführung dieser baulichen Veränderungen zu erteilen, soweit keine erheblichen Gründe diesen baulichen Veränderungen

entgegenstehen. Erhebliche Gründe können hier beispielhaft sein:

- Die baulichen Maßnahmen sind irreversibel oder nur mit unverhältnismäßigem finanziellem Aufwand reversibel.
- Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude bzw. Freiflächen wird maßgeblich verändert.

Ferner darf die Durchführung solcher baulichen Veränderungen nicht zu einer Störung des Betriebs der Gastronomie in der ehemaligen Remise der Burg Brüggen auf dem Flurstück 827 führen.

3. Nicht gestattet ist dem Pächter die Ausübung einer auf Gewinnerzielung gerichteten Gastronomie auf dem Pachtgelände. Gestattet ist dem Pächter die Bewirtung bei öffentlichen Veranstaltungen auf den verpachteten Freiflächen sowie die Bewirtung von Gästen bei Veranstaltungen im Kultursaal oder bei Hochzeiten, wobei einvernehmlich keine Vollverpflegung, sondern lediglich im üblichen Rahmen ein kleiner Imbiss oder ein Umtrunk stattfinden soll bzw. darf.
4. Die Freiflächen werden wie bisher als öffentliche Anlagen im Rahmen der Planungen der Burggemeinde Brüggen für Erholung und Freizeit gestaltet und genutzt. Sollte der Pächter grundstücksverändernde Maßnahmen an den Freiflächen für erforderlich halten, wird er diese Maßnahmen auf eigene Kosten im schriftlichen Einvernehmen mit den Verpächtern durchführen. Die Verpächter verpflichten sich bereits jetzt, die Zustimmung zu grundstücksverändernden Maßnahmen zu erklären, soweit keine erheblichen Gründe diesen Maßnahmen entgegenstehen. Erhebliche Gründe können auch hier beispielhaft sein:
 - Die Maßnahmen sind irreversibel oder nur mit unverhältnismäßigem finanziellem Aufwand reversibel.
 - Das äußere Erscheinungsbild der Freiflächen wird maßgeblich verändert.

VI.

1. Der Pächter wird - wie bisher - sämtliche Instandhaltungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten, insbesondere auch jene an Dach und Fach an und in dem Gebäude und auf den Gebäudeflächen selbst auf eigene Kosten durchführen.
2. Sollte der Pächter die Möglichkeit haben, für die Ausübung einer nach diesem Vertrag zulässigen Nutzung des Pachtgegenstandes Zuschüsse zu erhalten, werden die Verpächter eine gegebenenfalls für die Gewährung solcher Zuschüsse notwendige Einverständniserklärung gegenüber demjenigen, an den diese Erklärung nach den Vorschriften über die Bewilligung des Zuschusses gerichtet werden muss, unverzüglich auf Verlangen des Pächters abgeben.
3. Der Pächter wird die Verkehrssicherungspflicht auf den Gebäudeflächen und in den Räumen der Gebäude erfüllen.
4. Der Pächter hat bei Beendigung des Pachtverhältnisses das Pachtobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand, gereinigt und geräumt an den Verpächter herauszugeben. Der Verpächter kann bei Beendigung des Pachtverhältnisses von dem Pächter verlangen, den Zustand, wie er vor Durchführung etwaiger baulicher Veränderungen bestand, wieder herzustellen. Dies gilt nicht, soweit bauliche Veränderungen oder Grundstücksveränderungen vor Abschluss dieses Vertrages durchgeführt wurden oder während der Laufzeit dieses Vertrages mit Zustimmung der Verpächter durchgeführt wurden.

VII.

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte sich herausstellen, dass dieser Vertrag lückenhaft ist, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Beide Parteien verpflichten sich wechselseitig, anstelle der unwirksamen Vereinbarung und / oder zur Ausfüllung einer Lücke dieses Vertrages eine ergänzende vertragliche Vereinbarung zu treffen, die demjenigen am nächsten kommt, was die Parteien mit

der unwirksamen Vereinbarung gewollt haben, oder im Falle einer Lücke demjenigen entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie diesen Punkt beachtet hätten.

2. Eine Änderung dieses Vertrages ist nur wirksam, wenn die Änderungsvereinbarung schriftlich in der Form getroffen wird, dass eine Urkunde von allen Vertragsparteien rechtverbindlich unterschrieben ist. Das gilt auch für eine Vereinbarung, durch die dieses Schriftformerfordernis aufgehoben wird.

Brüggen, den 06. Oktober 2016

Verpächter:

Pächter:

(Frank Gellen, Bürgermeister)

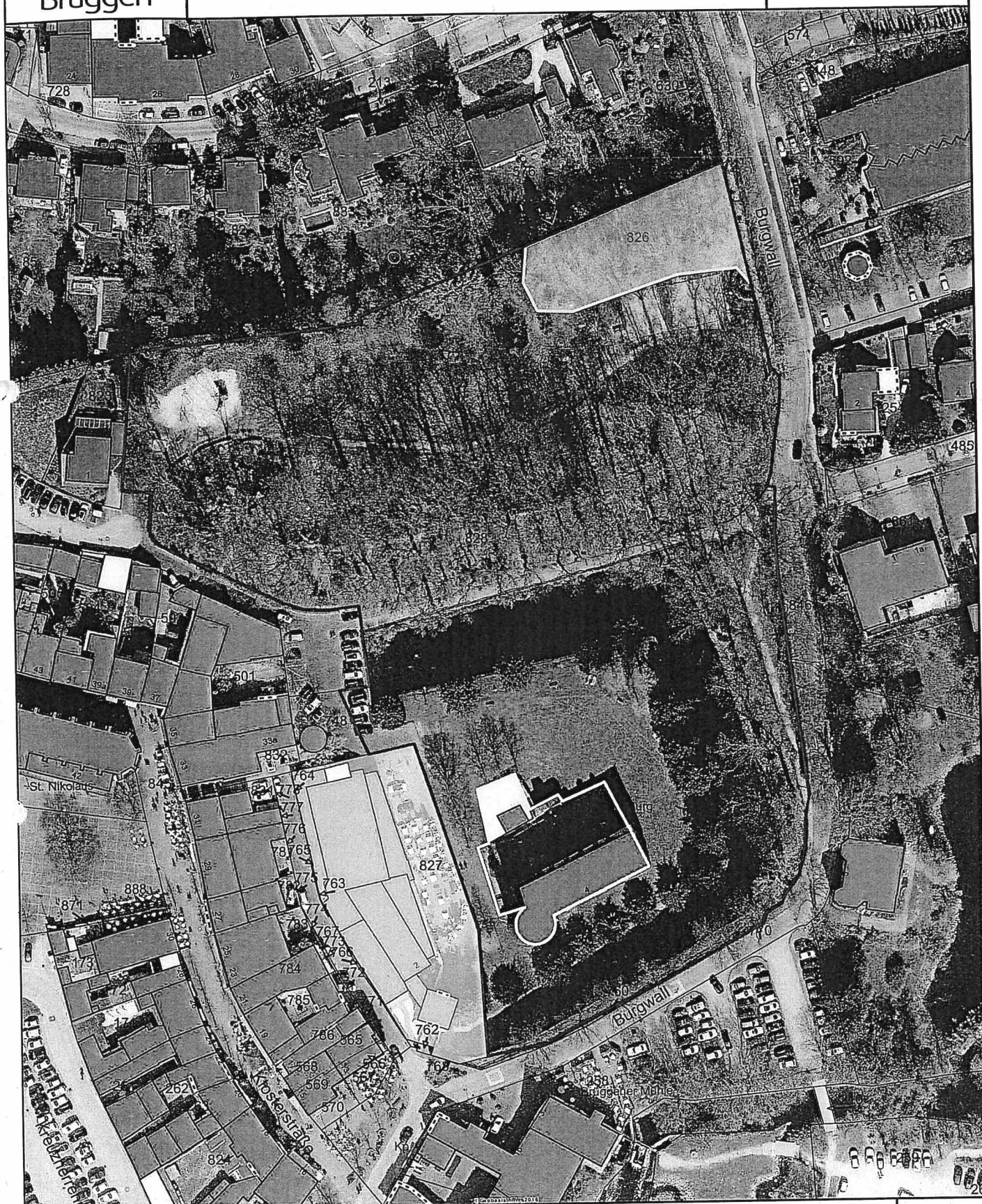
(Dieter Dresen, GOVR)



Maßstab 1 : 1.250

0 12,5 25 37,5 m
1cm = 12,5 m





Maßstab 1 : 1.250

0 12,5 25 37,5 m
1cm = 12,5 m

