

Allgemeine Bestimmungen

der

Pachtversicherungen über herrschaftliche Bauernhufen.

Allgemeine Bestimmungen der Pachtversicherungen über herrschaftliche Bauernhufen

(Anm.: allgemeiner Vertrag ca. Anfang der 2. Hälfte des 19. Jhd., aus der Akte 2.22-10/5, Nr. 1643 von 1865)

1) Bestandtheile der Pachtung.

Verpachtet werden die im Geldregister verzeichneten Ländereien mit Zubehör, jedoch unter Vorbehalt:

- a. der Jagd zur beliebigen Ausübung;
- b. etwa vorhandener Waldbäume mit Schlageplätzen und Abfuhrwegen;
- c. aller etwaigen Lager von Torf, Steinkohlen, Braunkohlen, Kalk, Gyps, Salz, sowie der Salz- und Mineral-Quellen und sonst nutzbar zu machender Fossilien und Mineralien, mit dem zur Ausnutzung von der Domonial-Verwaltung erforderlich erachteten Terrain, also auch zu Lagerplätzen, Abfuhrwegen und Entwässerungsgräben. — Für das abzutretende Terrain wird der doppelte Anschlag als Vergütung gewährt.

2) Ausschluß von Garantien.

Ist zwar die Pacht nach dem der Versicherungsacte beigefügten Ertragsanschlage bestimmt, so wird doch hinsichtlich der Classification als Garten, Acker, Wiese, Weide und Unbrauchbar, sowie der Bonität der Ländereien, also auch der Höhe des im Anschlage angegebenen Hufenstandes, Nichts gewährleistet.

3) Feld-, Schlag-Eintheilung und Benutzung.

Die Art der Bewirthschaftung der Hufe, insbesondere die Schlagordnung und Fruchtfolge, soll dem freien Ermessen des Hauswirths überlassen sein, so lange er Recht von der Stelle thut oder nicht anderweitige Bestimmung erfolgt.

Allemaal aber liegt ihm ob, den Acker jederzeit tüchtig zu bestellen und düngen und mit voll- und wohlbestellter Saat und Braache, sowie möglichst abgefahretem Dunge, auch die Weide mit Klee und anderen Futtergräsern besäet, dereinst wieder abzuliefern. Bedarf der Acker einer Abwässerung, so muß er ihn, und zwar ohne Vergütung, fleißig abgraben.

Was das Amt in dieser Hinsicht bestimmt, ist unweigerlich zu befolgen.

Jede Veräußerung von Heu und Stroh oder Dung wird gänzlich untersagt.

und soll der desfallsige Amtswegen ermittelte, einfache Werth als Conventionalstrafe verfallen.

Auch darf der Hauswirth die Huse so wenig ganz als theilweise verafterpachten und soll solcher Handel allemaal null und nichtig sein, auch nach Befinden die Entsetzung vom Gehöfte zur Folge haben.

Amtswegen kann jederzeit die Behandlung der Hufe revidirt und der Hauswirth zur gehörigen Wirthschaft angehalten werden.

4) Vorfluth und Bewässerung.

Seinen Nachbarn, mithin auch dem Forste, muß der Hauswirth überall die nöthige Vorfluth schaffen, und wegen des zu beobachtenden Wassergefälles den Anordnungen des Amts Folge leisten.

Werden zur Ent- oder Bewässerung benachbarter oder weiter abliegender Grundstücke neue Abzugs-, Zuleitungs-Gräben, Canäle oder Drainszüge, oder auch Vertiefungen, Breiterlegungen oder sonstige Veränderungen der vorhandenen Wasserzüge nach amtlichem Ermessen im Bereiche der Hufe erforderlich, so hat der Hauswirth gegen Entschädigung durch den doppelten Anschlag das dazu nöthig erachtete Terrain herzugeben, und die nöthigen Vorrichtungen zur Herstellung oder Aenderung der Wasserzüge zu gestatten.

Vorhandene Rieselanlagen muß der Hauswirth im gehörigen Zustande erhalten, auch sich an künftigen Rieselanlagen betheiligen. Alles Nähere bleibt der amtlichen Bestimmung vorbehalten, namentlich die etwa nöthige Theilung des Wassers, die Vertheilung der Kosten und Dienste u. s. w.

5) Scheiden und Grenzen.

Der Hauswirth ist schuldig, nach Vorschrift des Amtes Grenzgräben anzulegen oder zu verändern und sämmtliche Grenzgräben oder Böche in gutem Stande zu erhalten, wenn und insoweit nicht Dritte dieserhalb verpflichtet sind.

Eine etwa eintretende Grenzregulirung ist auch für den Hauswirth bindend. Daß die Scheiden und Grenzen der Hufe unverrückt erhalten werden und auch sonstige unbefugte Eingriffe von Seiten Dritter nicht stattfinden, hat der Hauswirth genau zu beachten und jede Beeinträchtigung sofort dem Amte anzuzeigen.

6) Privative Wege, Triften und Steige.

Die zum gemeinnützigen Gebrauche bestimmten (jetzigen oder künftigen) Wege, Triften, Steige, Dämme, Brücken, Stege, Durchlässe und Barrieren, welche auf oder an der Hufe liegen, muß der Hauswirth im gehörigen Zustande erhalten, also auch nöthigenfalls die Dämme, Brücken u.s.w. erneuern,

Für herrschaftliche Zwecke bleibt nicht nur die Mitbenutzung aller dieser Gegenstände, sondern auch die Umlegung, Breiterlegung und Anlegung solcher (privativen) Wege vorbehalten.

7) Allgemeine Bestimmungen über Gebäude.

a. Der Hauswirth hat sämmtliche Gebäude mit möglichster Schonung zu nutzen und alle auf deren Erhaltung gerichteten Verfügungen, welche die Amts-Baubehörde bei den Zimmerbesichtigungen oder sonst erläßt, pünktlich zu befolgen.

b. Trifft den Hauswirth bezüglich der Ursache oder der Ausführung von Bauten - Reparaturen oder andern Bauteilen jeder Art — eine Verschuldung, aus welcher ihm nach den Gesetzen eine größere Baulast als nach dieser Pachtversicherung obliegt, so hat er diese größere Baulast zu tragen.

c. Bei sämmtlichen Bauten - einschließlich des Abbruchs abgehender Gebäude hat die Domonial-Verwaltung das Wann, Wo und Wie der Ausführung, sowie darüber zu bestimmen, ob die Ausführung vom Hauswirth oder von Wem sonst geschehen soll.

d. Die Baulast in allen ihren Theilen (Materialien, Diensten und Kosten) hat der Hauswirth zu tragen, soweit nicht nachstehend Hülfen zugesichert sind,

Alte Baumaterialien werden ihm in der Regel unentgeltlich überlassen, jedoch bleibt anderweitige Bestimmung aus besondern Gründen vorbehalten.

8) Neubauten, veranlaßt durch Baufälligkeit.

An Bauhülfsgeldern bei Neubauten, veranlaßt durch Baufälligkeit der alten Gebäude, werden gezahlt:

- a. für ein Wohnhaus mit Viehhaus – 400 Thlr.
- b. für ein Wohnhaus ohne Viehhaus - 280 Thlr.
- c. für ein Viehhaus, wenn ein Querwohnhaus ohne Viehställe auf dem Gehöfte vorhanden ist - 200 Thlr.
- d. für eine Scheure - 180 Thlr.

sobald der Bau riß- und anslagsmäßig vollführt ist.

Ob Altentheils- und ähnliche Katen wieder aufgebaut werden sollen, wird von der Domanial-Verwaltung bestimmt, eine Bauhülfe aber keinenfalls gewährt.

9) Brandbauten.

Als Bauhülfsgelder für Brandbauten aller Art, also ohne Unterschied zwischen Neubauten, Anbauten, Reparaturen u. s. w. werden die eingezogenen Schädengelder gewährt.

Ist das Gebäude ohne Verschulden der Domanial-Verwaltung nicht versichert, so findet keine Bauhülfe statt.

10) Bauten, veranlaßt durch andere Unglücksfälle.

Werden Bauten aller Art durch andere Unglücksfälle herbeigeführt und wirken diese auf das Eigenthum und die Wirthschaft des Hauswirths in ähnlicher Weise wie ein Brandschaden, so sollen auch in solchen Fällen Bauhülfsgelder im Sinne der Bestimmung über Brandbauten, übrigens nach Ermessen der Domanial Verwaltung gewährt werden.

11) Erhaltung weilerer Pachtgegenstände.

Bei allen den Bestandtheilen der Hufe, deren Erhaltung und Erneuerung in dieser Pachtversicherung nicht besonders geregelt ist, gilt der Grundsatz, daß der Hauswirth dieselben ohne irgend eine Beihülfe zu erhalten und nöthigenfalls zu erneuern hat, namentlich: Backöfen, Hof- und Garten-Befriedigungen, sowie sonstige Zäune, Brunnen mit oder ohne Pumpen, sogenannte Ziehwerke, Wasserleitungen u. s. w.

12) Unglücksfälle.

Wegen Mißwachses, Viehsterben, Feuer-, Hagel-, Wasser-, Sturm- und Wildschaden, Mäuse, Wurm- und Schneckenfraß, überhaupt aus Zu- und Unglücksfällen wird weder ein Erlaß an der Pacht noch sonst eine Entschädigung von Seiten der Domanial-Verwaltung gewährt. Wegen Kriegserleidungen bewendet es jedoch bei dem zur Zeit der Erleidung bestehenden Gesetze.

13) Verschiedene Nebenverbindlichkeiten.

- a. Altentheile, Alimente und Gehöftsaussteuern, einschließlich etwaniger Rückstände, hat der Hauswirth ohne Vergütung von Seiten der Domanial-Verwaltung zu übernehmen.
- b. Die Inventarien muß derselbe in jeder Hinsicht verbessern und die Hufe mit einem hinlänglichen Viehstapel besetzt halten.

c. Der Hauswirth ist verpflichtet, zu Häusleranlagen und sonstigen Bauplätzen das erforderliche Terrain nach näherer Bestimmung der Verwaltung gegen Entschädigung durch den doppelten Anschlag abzutreten.

d. Derselbe muß sich die Mitbenutzung des Lehms und des Sandes, sowie der Feldsteine und des Kieses auf der Hufe für das Amt und den Forst und zu allen herrschaftlichen und öffentlichen Werken und Anlagen, namentlich auch zu Chausseen, Landstraßen und Communicationswegen, gefallen lassen; jedoch sollen die Feldsteine und der Kies nur an nicht besäeten Stellen ausgegraben und die vorhandenen Sand- und Lehmgruben vorzugsweise benutzt werden.

e. Das Terrain zu Fixpunkten muß der Hauswirth ohne Entschädigung abtreten. Die Fixpunkte für Detailvermessungen hat er ebenso, wie bezüglich der Landesvermessung verordnet ist oder wird, zu schonen.

14) Pachtzahlung.

Die Pacht wird in Quartalraten allemal 14 Tage vor dem Ablaufe eines Quartals an die anzuweisende Stelle der Domanial-Verwaltung - bis auf Weiteres an das Amt - von dem Hauswirthe auf seine Gefahr und Kosten gezahlt.

15) Belastungen aus dem öffentlichen Rechte.

Alle Steuern, Abgaben und Leistungen an den Landesherrn, die Kirche, Pfarre, deren Witthum, Küsterei und Schule, sowie zu administrativen, polizeilichen und gemeinnützigen Einrichtungen für den Ort, einzelne Theile des Orts oder Classen seiner Bewohner, oder auch für größere Bereiche, überhaupt alle aus dem öffentlichen Rechte der Gegenwart und Zukunft fließenden, das Grundstück ergreifendem Verbindlichkeiten werden ausschließlich vom Hauswirth, mithin zu keinem Theile von der Domanial-Verwaltung getragen.

Das Terrain zu Straßen, Wegen und Steigen, welche zum gemeinnützigen Gebrauch bestimmt sind (z.B. Eisenbahnen, Chausseen, Canäle, Landstraßen, Communicationswege, Kirch- und Schulsteige), muß der Hauswirth nach Bestimmung der Domanial-Verwaltung gegen Vergütung des doppelten Anschlags abgeben, jedoch bleibt der Verwaltung bei Terrainentziehungen, welche durch Expropriations-Gesetze ergriffen werden, auch vorbehalten, die Entschädigung des Hauswirths im Wege des betreffenden Gesetzes bestimmen zu lassen.

16) Hofwehr und Inventariensaaten.

Ueber die bei dem Gehöfte etwa befindliche herrschaftliche Hofwehr und Inventariensaaten bleibt der Domanial-Verwaltung jederzeit die freieste Disposition vorbehalten.

17) Erbfolge. Altentheil. Abmeierung.

In Ansehung der Erbfolge auf dem Gehöfte bleibt es bei der Cammer-Ueblichkeit, so daß im eintretenden Sterbefalle, nach Befinden, einer der ehelichen Söhne und in der Regel der älteste, in Ermangelung der Söhne eine der ehelichen Töchter und in der Regel die älteste, wenn sie dazu tüchtig ist, nicht von der Stelle abgeheirathet, sondern auf derselben gearbeitet hat und einen Mann heirathet, gegen welchen Amtswegen nichts zu erinnern ist, beim Gehöfte conservirt werden soll, ein weiteres Erbgangsrecht aber nicht stattfindet.

Wegen des Altentheils des abtretenden Hauswirths und der nachbleibenden Wittve bleibt es, bis auf weitere gesetzliche Bestimmung, bei der Amts- und Dorfs-Ueblichkeit; doch soll künftig den Altentheilern kein Korn weiter ausgesäet, sondern reines Korn und Stroh von der Diele gegeben werden. Interimswirthe aber erhalten durch diese Pachtversicherung kein weileres Recht, als ihnen bei ihrer Auflassung zugesichert worden ist.

Wie denn auch, außer der freiesten Disposition über jedes erledigte Gehöft, das Recht der Abmeierung und Bestellung eines andern Wirths auf den Fall ausdrücklich vorbehalten wird, daß der Hauswirth, mit oder ohne Verschulden, in Verfall geriethe und es an der Erfüllung seiner Verpflichtungen in dem einen oder andern Punkte ermangeln ließe, oder aber sich schwerer Verbrechen, namentlich der Brandstiftung, schuldig machen sollte.

18) Aufruf des Contracts.

Der Domanial-Verwaltung wird vorbehalten, nach ihrem Ermessen das Pachtverhältniß für jede Hufe zum Zweck ihrer Vererbpachtung aufzurufen.

19) Rückgabe nach der Erndte.

Auf amtliches Verlangen ist der Hauswirth verpflichtet, die Hufe schon nach der Kornerndte des letzten Pachtjahres zurückzugeben.

20) Gebühren.

Für die Ausfertigung dieser Pachtversicherung bezahlt der Hauswirth den Stempelsatz, sowie an das Amt die Anweisungsgebühr nach der Taxe. Auch muß er für das zur Amtsregistratur zu nehmende Exemplar die Abschrifts- und Fidemationsgebühren berichtigen.

21) Herrschaftlicher Executionszwang.

Der Hauswirth ist für alle durch dieses Pachtverhältniß begründeten oder anerkannten Verpflichtungen dem Executionszwange der Domanial-Verwaltung unterworfen.

Durch gerichtliches Verfahren, wenn und soweit dasselbe überhaupt statthaft ist, wird der Beginn und Fortgang dieser Execution nicht gehemmt.

Abschrift/Übertragung: Ch. Pagenkopf 2023