

Entwurf

Pachtvertrag

zwischen dem

Stadt Lüchow (Wendland)

- im Folgenden "Verpächter" genannt -

und der

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

- im Folgenden "Pächter" genannt -

§ 1

Pachtobjekt

- (1) Der Verpächter verpachtet das auf einer Fläche von ca. qm des Grundstücks in Lüchow,*Straße*..... bestehende sanierte Hallenbad.
- (2) Ausführung und Ausstattung des Hallenbad ergeben sich aus den diesem Vertrag als Vertragsbestandteile beigefügten Baubeschreibungen.

§ 2

Pachtzweck

- (1) Die Verpachtung erfolgt zum Zwecke des Betriebes eines Hallenbades einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten (z. B. Gastronomie,). Das Pachtobjekt darf nur zu diesen vertraglichen Zwecken genutzt werden.
- (2) Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Der Verpächters darf aber seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

- (3) Wird dem Pächter die vertragliche Nutzung gemäß Abs. 1 und 2 unmöglich, erschwert oder sonst eingeschränkt aus Gründen, die in seiner Person oder in der Art oder Ausübung gerade seines Unternehmens liegen, kann der Pächter daraus keinerlei Rechte auf Aufhebung oder Abänderung dieses Vertrages herleiten.

§ 3

Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am Der Verpächter ist verpflichtet, das Hallenbad bis zu diesem Zeitpunkt zu sanieren und dem Pächter zu übergeben.

Sollte sich der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen über diesen Zeitpunkt hinaus verzögern, jedoch ohne grobes Verschulden vom Verpächter, entfällt die Verpflichtung vom Pächter zur Bezahlung des Pachtzinses und von Nebenkosten bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung. Der Pächter hat jedoch keine weitergehenden Ansprüche gegen den Verpächter. Das Hallenbad gilt auch dann als fertig saniert, wenn noch bauliche Restarbeiten ausstehen.

- (2) Das Pachtverhältnis endet am
- (3) Der Verpächter räumt dem Pächter ein Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtverhältnisses um zweimal fünf Jahre ein. Die Erklärung des Pächters, dass er das Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum ausübe, muss beim Verpächter spätestens am, die Erklärung, dass der Pächter das zweite Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum ausübe, bis spätestens zum beim Verpächter eingegangen sein. Die Erklärungen müssen schriftlich erfolgen.

§ 4**Pachtzins**

- (1) Der monatliche Pachtzins beträgt €

Hinzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer (zurzeit 19 %).

- (2) Der Pachtzins ist monatlich im vorhinein fällig, spätestens am 5. Werktag des Monats.

§ 5**Nebentgelte**

- (1) Die Vertragsparteien streben an, dass die Nebenkosten möglichst direkt vom Pächter getragen werden. Ist dies nicht möglich, erstattet der Pächter dem Verpächter die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Kaminkehrer, Müllabfuhr sowie die Grundsteuer. Hinzu kommt jeweils die gesetzliche Umsatzsteuer (zurzeit 19 %). Der Verpächter rechnet jährlich bis zum 30. Juni des Folgejahres unter Vorlage der Belege ab.
- (2) Falls nach Vertragsabschluss öffentliche Abgaben in Bezug auf das Pachtobjekt neu eingeführt werden, ist der Verpächter berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung vom Pächter erstattet zu verlangen, beginnend vom Zeitpunkt der Mehrbelastung an, sofern der Verpächter sie schriftlich spätestens drei Monate ab Kenntnisnahme gegenüber dem Pächter geltend gemacht hat, sonst erst vom Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an.

- (3) Der Pächter leistet auf die Nebenkosten gemäß Abs. 1 eine monatliche Abschlagszahlung von € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zusammen mit der Pacht. Der Verpächter kann eine angemessene Erhöhung der Abschlagszahlung schriftlich verlangen, wenn abzusehen ist, dass der Jahresbetrag der Nebentgelte gemäß Abs. 1 bis 3 die Summe der Abschlagszahlungen nicht unerheblich übersteigen wird. Unter analogen Voraussetzungen hat der Pächter einen Anspruch auf Ermäßigung der Abschlagszahlungen.

§ 6

Versicherungen

- (1) Der Verpächter unterhält für das Pachtobjekt eine Gebäudebrandversicherung. Sollte sich die Versicherungsprämie wegen einer Erhöhung des Versicherungsrisikos, die im Betrieb vom Pächter oder in vom Pächter durchgeführten oder veranlassten baulichen Maßnahmen begründet ist, erhöhen, hat der Pächter an den Verpächter den Mehrbetrag jeweils zu erstatten.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten:
- Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von €
 - Sturm- und Leitungswasserschadenversicherung mit einer Versicherungssumme von €
 - Glasschadenversicherung €
 - Haftpflichtversicherung als Betreiber mit einer Versicherungssumme von €

§ 7**Aufrechnung, Zurückbehaltung**

Mit Ansprüchen und gegen Ansprüche aus diesem Vertrag kann keine der Vertragsparteien aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen solcher Ansprüche nicht ausgeübt werden.

§ 8**Übergabe des Pachtobjektes an den Pächter**

Die Vertragsparteien werden am Tag der Übergabe des Pachtobjektes ein Übergabeprotokoll erstellen und unterzeichnen. Aufzunehmen sind: Art der Böden und Wände, Oberflächenbehandlung der Innenräume, Art und Anzahl der Einbauten, Versorgungseinrichtungen und Inventar. Aufzunehmen sind ferner etwa festgestellte Schäden und Mängel des Pachtobjektes. Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln des Pachtobjektes, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der Pächter keine Rechte gegen den Verpächter herleiten.

§ 9**Erhaltung des Pachtobjektes, bauliche Veränderungen**

- (1) Die Erhaltung des Pachtobjektes während der Pachtdauer obliegt dem Verpächter.

Bauliche Maßnahmen, die nach Übergabe des Pachtobjektes an den Pächter durch behördliche Anordnungen oder Auflagen oder sonst durch die Eigenart des Betriebes gefordert werden, wird der Verpächter durchführen lassen. Zur Errichtung von Erweiterungsbauten ist der Verpächter nicht verpflichtet. Der Verpächter muss auf seine Kosten die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Hallenbades ausführen lassen.

- (2) Bei Ausführung der ihn gemäß Abs. 1 treffenden Maßnahmen wird der Verpächter auf die Interessen des Pächters größtmögliche Rücksicht nehmen, insbesondere, soweit möglich, sie außerhalb der Geschäftszeiten vom Pächter ausführen lassen. Der Verpächter wird dem Pächter Kosten und Gewinnausfall, die diesem infolge der Ausführungen solcher Arbeiten entstehen, nicht ersetzen.
- (3) Der Verpächter darf bauliche Maßnahmen, die weder zur Erhaltung des Pachtobjektes, noch zur Abwendung von Gefahren für das Pachtobjekt oder zur Abwendung von Gefahren, die vom Pachtobjekt ausgehen, noch zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, nur mit Zustimmung des Pächters vornehmen, falls die Durchführung der Arbeiten den Geschäftsbetrieb des Pächters mehr als nur geringfügig beeinträchtigen würde.
- (4) Der Pächter ist zu baulichen Veränderungen der Pachtobjektes (Einbauten, Herstellung und Veränderung von Installationen, Umbauten etc.) nur berechtigt nach vorheriger schriftlicher Zustimmung vom Verpächter. Wenn der Verpächter die Erlaubnis erteilt, ist der Pächter für die Beschaffung der Baugenehmigung und etwa notwendiger weiterer Genehmigungen verantwortlich und trägt in Bezug auf die Maßnahme jegliche Kosten zur Erhalten, Gefahrenbeseitigung sowie das Risiko aus etwaigen Schäden.
- (5) Bei Gefahr im Verzug ist der Pächter berechtigt und verpflichtet, alle zur Behebung eines solchen Mangels des Pachtobjektes erforderlichen Maßnahmen zu treffen, falls der Verpächter nicht oder nicht rechtzeitig benachrichtigt werden kann.
- (6) Der Verpächter ist aus wichtigem Grund jederzeit, sonst nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Pächter, zum Betreten des Pachtobjektes berechtigt, mindestens aber zweimal im Kalenderjahr.

§ 10**Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Pächter stellt dem Verpächter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Pachtobjekt frei, soweit der Schaden nicht darauf beruht, dass der Verpächter ihm bekannte bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.
- (2) Der Pächter übernimmt auch die Pflicht zu streuen und Schnee zu räumen, und zwar auf dem Grundstück und, soweit eine entsprechende Verpflichtung des Eigentümers besteht, vor dem Grundstück.

§ 11**Untergang der Betriebsanlage durch Brand**

- (1) Der Verpächter verpflichtet sich, im Falle eines Brandes das Hallenbad innerhalb eines Jahres entsprechend dem ursprünglichen Zweck wieder aufzubauen, und zwar so, wie es im Zeitpunkt des Brandes bestanden hat.
- (2) Der Verpächter ist berechtigt, die Bauausführung gegen Kostenerstattung auf den Pächter zu übertragen.
- (3) Ist aus besonderen Gründen der Wiederaufbau binnen eines Jahres nicht möglich, verlängert sich diese Frist angemessen.

- (4) Während der Dauer des Wiederaufbaus ist der Pächter von der Zahlung des Pachtzinses, nicht aber tatsächlich anfallender Nebenentgelte befreit. Das Recht der außerordentlichen Kündigung steht dem Pächter nur zu, wenn die Abhilfefrist gemäß Abs. 1 bis 3 für ihn unzumutbar ist und die Kündigung durch ihn unverzüglich erfolgt. War durch Ein- oder Umbauten des Pächters eine Werterhöhung eingetreten und war deshalb die Brandversicherungsprämie erhöht worden, wird der Verpächter im Falle wirksamer außerordentlicher Kündigung des Pächters den auf diese Ein- oder Umbauten entfallenden Teil der Versicherungsleistung dem Pächter zur Verfügung stellen.
- (5) Hat der Pächter den Brandschaden zu vertreten, bleibt es anstelle der Abs. 1 bis 4 bei der gesetzlichen Regelung.

§ 12

Unterverpachtung, Gebrauchsüberlassung

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtobjekt im Rahmen des § 2 Abs. 1 und 2 unterzupachten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Der Verpächter kann die Unterverpachtung oder Gebrauchsüberlassung nur aus triftigen Gründen im Geschäftsbetrieb des Dritten untersagen. Der Pächter wird die Absicht der Unterverpachtung oder Gebrauchsüberlassung der Verpächter vorher schriftlich anzeigen.

§ 13

Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtobjekt ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses in betriebsfertigem Zustand an den Verpächter zurückzugeben.

- (2) Ein- oder Umbauten, die der Pächter vorgenommen hat, kann der Pächter entfernen. In diesem Fall muss der Pächter den bei Vertragsbeginn bestehenden Zustand auf seine Kosten wiederherstellen. Nach Wahl des Verpächters hat der Pächter diesem anstelle der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes den dafür erforderlichen Geldbetrag zu zahlen, oder einen anderen, vom Verpächter gewünschten Zustand herzustellen, wenn dies nicht teurer ist als die Herstellung des ursprünglichen Zustandes oder wenn der Verpächter die Differenz zahlt.
- (3) Wenn der Pächter Ein- oder Umbauten nicht entfernt, fallen diese dem Verpächter zu, ohne dass eine Entschädigung an den Pächter zu bezahlen wäre.

§ 14

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- (3) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

§ 15

Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Lüchow (Wendland).