

Pachtvertrag über eine Grundstücksfläche

Vertragsnummer 1.008

Zwischen der

Gemeinde Großpösna
vertreten durch die Bürgermeisterin
Frau Dr. Gabriela Lantzsch
Im Rittergut 1
04463 Großpösna

- nachfolgend Verpächter genannt -

und

TEAM-AKTIV-EVENTS
vertreten durch
Herrn Hannes Bretschneider
Hauptstraße 15
04703 Leißnig OT Tragnitz

- nachfolgend Pächter genannt -

wird der nachfolgende Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

1) Verpachtet wird eine unbebaute Teilfläche von ca. 547 m² des Flurstück Nr.1/24 der Gemarkung Gruna, gelegen im nördlichen Bereich der Magdeborner Halbinsel am Störmthaler See zum Betrieb einer Basisstation zum Verleih von Fahrrädern(Teambikes), zum Verleih von Booten (Paddel – und Schlauchboote) und zum Verleih von Flößen und Floßbaumaterial. Die Fläche ist als Anlage 1 im beiliegenden Lageplan rot umrandet eingezeichnet. Der Verpächter gestattet dem Pächter die Aufstellung einer mobilen Basisstation (Wohnwagen) samt Einzäunung auf seine Kosten und Gefahr. Die äußere Gestaltung der Basisstation muss der touristischen Funktion der Magdeborner Halbinsel gerecht werden und sich an der Qualität der anderen Anbieter orientieren. Der Verpächter ist berechtigt, Nachbesserungen zu verlangen.

Eine Nutzung der Fläche für Veranstaltungen ist ausgeschlossen.

2) Die Änderung der in § 1 Abs. 1) genannten Nutzung nach Umfang und Art darf nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters erfolgen. Der Pächter hat auf seine Kosten sämtliche mit seinem Gewerbe und der Nutzung der Grundstücksfläche etwa erforderlich werdenden Genehmigungen vor Beginn der Nutzung einzuholen und etwaige Auflagen fortlaufend zu erfüllen und alle gesetzlichen Bestimmungen, namentlich den Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutz zu erfüllen.

Die Gültigkeit und der Bestand des Pachtvertrages sind mithin unabhängig von einer ggf. erforderlichen behördlichen Genehmigung für die gewerbliche Tätigkeit und die Nutzung des Grundstücks.

3) Der Verpächter haftet nicht für die Eignung des Pachtobjektes für Zwecke oder Erwartungen des Pächters. Zusagen wurden verpächterseits nicht getroffen. Ebenso haftet der Verpächter nicht dafür, dass erforderliche Genehmigungen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.

4) Der Verpächter schuldet nach § 536 BGB die Überlassung der Pachtsache gemäß Ziff. 1) nur in demjenigen Zustand, wie er dem Pächter bekannt ist. Soweit die Pachtsache zu dem Pachtzweck (§ 1 Abs. 1) und/oder Sonderwünsche des Pächters über diesen Zustand hinausgehende Maßnahmen erfordern, gehen diese allein zu Lasten des Pächters und unterliegen insoweit nicht der Vorleistungspflicht des Verpächters, auch wenn diese auf gesetzlichen Vorgaben beruhen.

5) Der Verpächter räumt dem Pächter am Störmthaler See keinen Konkurrenzschutz ein.

§ 2 Pachtzeit und Übergabe

1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.04.2020 und wird für die jeweilige Sommersaison und die jeweilige Wintersaison wie folgt vereinbart:

Sommersaison: 01.04. bis 31.10.

Wintersaison: 01.11. bis 31.03.

Änderungen sind beim Verpächter zu beantragen.

2) Die Übergabe der Pachtsache erfolgt förmlich am 01.04.2020, jedoch erst nach Zahlung des jährlichen Gesamtpachtzinses.

Bei Übergabe der Pachtsache wird ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll gefertigt. Der Pächter übernimmt die Pachtsache gemäß diesem Übergabeprotokoll. Damit erkennt der Pächter den Zustand der Pachtsache als vertragsgemäß und für den vertraglich vorgesehenen Zweck uneingeschränkt geeignet an.

3) Kündigen weder Pächter noch Verpächter den Vertrag, so verlängert sich der Pachtvertrag um ein weiteres Jahr. Das Pachtjahr läuft vom 01.01. bis zum 31.12.. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Jahresende.

§ 3 Pachtzins, Fälligkeit

1) Der Pachtzins für die **Sommersaison** beträgt monatlich 200 €. Der Gesamtpachtzins für 7 Monate beträgt 1.400 €.

2) Der Pachtzins für die **Wintersaison** beträgt monatlich 50 €. Der Gesamtpachtzins für 5 Monate beträgt 250 €.

3) Der **Gesamtpachtzins in Höhe von 1.650 € zuzügl. 19 % Mwst mit 1.963,50 € ist jährlich im Voraus bis zum 31.03. fällig** und vor der Übergabe der Pachtsache auf das Konto bei der Sparkasse Leipzig IBAN: DE 898605 5592 1169 42 10 04 des Verpächters zu überweisen.

4) Eine Anpassung der Pacht durch den Verpächter für die Sommer – und die Wintersaison ist jährlich bis zum 31.03. möglich.

5) Änderungen zu den zeitlichen Festlegungen für die jeweilige Sommer – bzw. Wintersaison sind beim Verpächter zu beantragen.

§ 4 Betriebs- und sonstige Kosten

1) Alle mit der Nutzung der Fläche bzw. Ausübung des Gewerbes anfallenden Betriebs- und sonstigen Kosten trägt der Pächter. Der Pächter wird sich selbst um die erforderlichen Medien wie z. B. Strom oder Wasser usw. kümmern und dazu rechtzeitig die erforderlichen Verträge abschließen.

2) Der Verpächter haftet daher nicht für eine für die Ausübung des Gewerbes ausreichende und rechtzeitige Strom-, Wasser- usw. Versorgung. Zusagen wurden insoweit vom Verpächter nicht gegeben.

§ 5 Erhaltung der Pachtsache

1) Der Pächter hat die Pachtsache schonend und pfleglich zu behandeln und dabei alle Vorschriften einzuhalten. Die Ableitung von Abwasser und die Lagerung von Müll auf der Pachtsache sind verboten.

2) Der Pächter hat die Abfallentsorgung nach Maßgabe der jeweils gültigen Vorschriften ordnungsgemäß vorzunehmen und konkret dafür zu sorgen, dass von ihm ausreichend Abfallbehälter für seine Kunden zur Verfügung gestellt sind. Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Pächters oder seiner Kunden dürfen nicht in die vom Verpächter für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllbehälter entsorgt werden.

3) Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass stets die Stand- und Betriebssicherheit der abgestellten Einrichtungen gewährleistet und ein gefahrloser Zugang und Aufenthalt der Kunden möglich ist. Er übernimmt die erforderliche Instandhaltung und Pflege der Pachtsache, wozu insbesondere der regelmäßige Rasenschnitt und die regelmäßige Müllbeseitigung sowie die Begradigung von Bodenunebenheiten nebst der Befestigung der Zugangsbereiche nach z. B. Regen gehören.

4) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen gemäß vorstehender Abs. 1) bis 3) trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb von 2 Wochen nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters veranlassen.

5) Der Pächter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Pachtsache sowie ihren Zuwegungen dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt der Pächter diese Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

6) Der Pächter hat zu beweisen, dass Schäden an seinem Pachtobjekt nicht auf sein Verschulden oder auf das Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, zurückzuführen sind.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

1) Der Pächter kann gegenüber dem Pachtzins und der Kautions nur mit einer anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

2) Die Minderung der Pacht sowie sonstige Ansprüche sind ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Verpächter nicht zu vertreten hat, die Nutzung der Pachtsache beeinträchtigt wird (z. B. Verkehrsumleitung, Straßensperrung, Baumaßnahmen in der Umgebung usw.).

§ 7 Benutzung der Pachtsache, Unterpacht

1) Der Pächter darf die Pachtsache nicht ganz oder teilweise unterverpachten oder Dritten zur Nutzung überlassen.

2) Bei unbefugter Unterverpachtung bzw. Überlassung kann der Verpächter auch verlangen, dass der Pächter dieses sofort kündigt und unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis tatsächlich beendet, d. h. die Räumung durch den Unterpächter abgeschlossen ist.

3) Der Pächter hat auf das Ruhebedürfnis der Anlieger angemessen Rücksicht zu nehmen und wird daher ggf. Musik nur in gedämpfter Lautstärke abspielen.

§ 8 Ausbesserung und bauliche Veränderungen

1) Der Verpächter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Pachtsache oder zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Pächters - aber bei Beachtung dessen wirtschaftlicher Interessen - vornehmen.

2) Der Pächter darf bauliche Änderungen oder sonstige Änderungen inner- und außerhalb der Pachtsache nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters vornehmen. Erteilt der Verpächter eine solche Einwilligung, ist der Pächter für die Einholung der bauaufsichtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

Will der Pächter von ihm veranlasste Änderungen der Pachtsache während der Pachtzeit beseitigen oder erneut abändern, bedarf es hierzu gleichfalls der schriftlichen Einwilligung des Verpächters.

3) Einrichtungen und Aufbauten, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen hat, kann er wegnehmen. Der Verpächter kann aber verlangen, dass die Sachen bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Verpächter soviel zahlt, wie es dem Zeitwert

unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts entspricht. Pächter und Verpächter haben die Einigung so rechtzeitig herbeizuführen, dass Vereinbarungen noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Verpächter von dem Pächter aufgebrauchte Einrichtungen oder bauliche Veränderungen nicht, so hat der Pächter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

4) Der Pächter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 9 Werbemaßnahmen

1) Der Pächter ist auf seine Kosten zur Anbringung von Werbeanlagen gemäß § 61 SächsBO auf der Pachtsache berechtigt.

2) Andere Vorrichtungen, die der Werbung dienen, dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Verpächters angebracht werden.

Durch die Erteilung der Einwilligung bleibt die Verpflichtung des Pächters, ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen vor der Aufstellung auf eigene Kosten einzuholen, unberührt. Die Einwilligung kann widerrufen werden. Im Fall des Widerrufs wie auch bei Beendigung des Pachtvertrages ist der Pächter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

3) Der Pächter haftet dem Verpächter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Vorrichtungen nach dieser Bestimmung entstehen.

4) Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Erhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Pächter.

§ 10 Betreten der Pachtsache

1) Der Verpächter und seine Beauftragten können die Pachtsache nach vorheriger Absprache während der Geschäftszeit zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Sofern die Einrichtungen verschlossen sind, können sie diese notfalls auf Kosten des Pächters öffnen lassen.

2) Will der Verpächter das Grundstück verkaufen, so darf er und seine Beauftragten die Pachtsache nach vorheriger Absprache zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Pachtverhältnis fristlos gekündigt, so dürfen der Verpächter oder/und seine Beauftragten nach rechtzeitiger Ankündigung die Pachtsache zusammen mit den Kauf- oder Pachtinteressenten auch außerhalb der Geschäftszeiten betreten.

3) Falls der Pächter für den Verpächter die Pachtsache nicht zugänglich im Sinne von Abs. 1) - 2) hält, haftet er für jeden dem Verpächter dadurch entstehenden Schaden.

§ 11 Rückgabe der Pachtsache

Die Pachtsache ist bei Beendigung der Pachtzeit von dem Pächter im vollständig geräumten und gesäuberten Zustand zu übergeben, wobei diese den nach diesem Vertrag geschuldeten Pflege- bzw. Unterhaltungszustand (z. B. Grasschnitt, Beseitigung von Bodenebenheiten usw.) aufweisen muss.

§ 12 Abtretung/Haftungsausschluss

1) Die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte ist dem Pächter ohne Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.

2) Der Verpächter haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schlamm und ähnliche Einwirkungen von Feuchtigkeit entstandene Schäden an Sachen des Pächters, es sei denn, dass die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstückes entstanden sind und der Verpächter trotz rechtzeitiger Anzeige durch den Pächter unterlassen hat, die Mängel zu beseitigen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für anfängliche Mängel der Pachtsache.

§ 13 Außerordentliche Kündigung

1) Ein Vertragspartner kann den Pachtvertrag fristlos aus wichtigem Grund kündigen, wenn insbesondere

- der andere Partner trotz schriftlicher Abmahnung eine Bestimmung dieses Vertrages nicht einhält und die Fortsetzung des Vertrages dem anderen Partner nicht zuzumuten ist.

2) Der Verpächter kann den Pachtvertrag insbesondere fristlos kündigen, wenn

- die Pacht oder die Kautions trotz schriftlicher Abmahnung nicht gezahlt werden.

3) Wird das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung des Verpächters beendet, so haftet der Pächter dem Verpächter für den Pachtausfall.

4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 14 Verkehrssicherungspflicht, Versicherung

1) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Pachtobjektes und der Zuwegung. Er stellt den Verpächter von etwaigen Ansprüchen Dritter frei.

2) Der Pächter wird eine Betriebshaftpflicht-Versicherung zum Pachtbeginn abschließen und während der Pachtzeit vorhalten. Er wird diese zum Vertragsabschluss dem Verpächter in Kopie vorlegen.

§ 16 Schlussbestimmungen

1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

2) Ist eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, eine dem Sinn und Zweck der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung entsprechende Vereinbarung zu treffen. Lässt sich eine solche nicht finden, so gilt die gesetzliche Regelung.

Großpösna,

.....
(Pächter)

.....
(Verpächter)

Anlage
Lageplan