

Pachtvertrag

Vertragsnummer 5.00X

Zwischen der

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

- nachfolgend Verpächter genannt -

und der

DSG mbH Großpösna
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Daniel Strobel geschäftsansässig
Im Rittergut 2
04463 Großpösna

- nachfolgend Pächter genannt -

Präambel

Zwischen dem Verpächter und dem Pächter bestehen aktuell zwei separate Pachtverträge, die Flächen bzw. die Teilflächen auf nachfolgenden Flurstücken:

- Flurstück 246 der Gemarkung Störmthal mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.900 m² (Vertragsnummer 1.016)
- Flurstücke 1/24, 95/2 und 113/3 der Gemarkung Gruna auf der Magdeborner Halbinsel Störmthaler See mit einer Fläche von insgesamt ca. 19.000 m² (Vertragsnummer 1.010)

betreffend, welche mit dem vorliegenden Vertrag zu einem Vertrag zusammengeführt werden.

Die Parteien treffen diesbezüglich nachfolgende einheitlichen Regelungen, die die bisherigen Regelungen vollumfänglich ersetzen.

§ 1 Pachtobjekte

Das Pachtobjekt besteht aus nachfolgenden Flächen und Teilflächen auf folgenden Flurstücken:

1) Flurstück 246 der Gemarkung Störmthal

Das Areal des Parkplatzes Störmthal Süd befindet sich im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung Störmthal. Verpachtet wird das Flurstück 246 der Gemarkung Störmthal mit einer Fläche von insgesamt ca. 5.000 m² (**Anlage 1**) ausschließlich zum Betrieb eines Parkplatzes. Auf der Fläche befinden sich 122 Stellplätze (davon 4 barrierefrei) und 3 Busparkplätze einschließlich Begleitgrün.

2) Teilflächen der Flurstücke 1/24, 95/2 und 113/3 der Gemarkung Gruna

Zum Pachtgegenstand gehören des Weiteren drei unbebaute Teilflächen von insgesamt ca. 19.000 m² auf den Flurstücken 1/24, 95/2 und 113/3 der Gemarkung Gruna auf der Magdeborner Halbinsel Störmthaler See, welche zum Betrieb von drei Parkplätzen genutzt werden können. Die Flächen sind in den beiliegenden Lageplänen (**Anlagen 2, 3 und 4**) farbig gekennzeichnet und vom Umfang/Größe her näher beschrieben.

Für die Zeit des Highfield-Festivals stehen diese Flächen dem Veranstalter des Highfield-Festivals zur Verfügung. Der Zeitraum beginnt mit der Übergabe und endet mit der Rückgabe der Flächen durch den Veranstalter. Dieser hat für diesen Zeitraum auch die Verkehrssicherungspflicht.

Die Änderung der 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.

Weiterhin hat der Pächter alle gesetzlichen Bestimmungen, namentlich den Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutz einzuhalten.

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

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. Für solche ist der Pächter eigenverantwortlich zuständig.

4) Der Verpächter schuldet nach § 536 BGB die Überlassung der Pachtsache nur in demjenigen Zustand, wie er dem Pächter bekannt ist. Soweit die Pachtsache zu dem vorbezeichneten Pachtzweck 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 besteht bereits und wird bis zum 31.12.2021 fest geschlossen.

2) Die Übergabe der Pachtobjekte ist bereits erfolgt. Der Pächter übernahm die Pachtobjekte bereits und erkennt hiermit nochmals ausdrücklich den Zustand der Pachtobjekte als vertragsgemäß, insbesondere für den vertraglich vorgesehenen Zweck, uneingeschränkt und als geeignet an.

3) Nach Ablauf der in § 2 Abs. 1) aufgeführten Vertragslaufzeit verlängert sich das Vertragsverhältnis um jeweils ein Jahr zum Jahresende, soweit nicht eine der Vertragsparteien das Vertragsverhältnis zuvor kündigt. Die Kündigung ist spätestens 3 Monate vor Vertragsende auszusprechen. Für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Zugang beim jeweiligen Vertragspartner ausschlaggebend.

§ 3 Pachtzins, Fälligkeit, Anpassung

1) Der Pachtzins beträgt jährlich als Grundbetrag **17.000,00 € Netto zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer**, mithin aktuell (19 %) 20.230,00 €.

Der Verpächter hat nach § 9 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) zur Umsatzsteuer optiert.

Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und diese Verwendung auf Anforderung nachzuweisen (§ 9 Abs. 2 UStG).

2) Der Verpächter erhält vom Pächter darüber hinaus neben dem Grundbetrag aus § 3 Abs. 1) eine Umsatzbeteiligung in Höhe von 30 % des durch die Parkplatzeinnahmen erzielten Umsatzes. Die Umsatzbeteiligung erfolgt allerdings nur dann, wenn dieser höher als 40.000,00 € (netto) pro Jahr ist. Die Umsatzbeteiligung berechnet sich aus dem Nettoumsatz, der 40.000,00 € übersteigt. Als Umsatz gelten die "Parkentgelte", die nach § 1 UStG der Umsatzsteuer unterliegen. Bis zum 31.01. des Folgejahres ist der Umsatz durch den Pächter offenzulegen. Die Umsatzbeteiligung ist erstmals ab dem Jahr 2021 gültig. Die Umsatzbeteiligung ist jeweils bis zum 28.02. des Folgejahres auf Abforderung des Verpächters zu bezahlen.

3) Der Pachtzins (Grundbetrag) ist jährlich bis spätestens zum 30.06. eines jeden Jahres fällig und auf nachfolgendes Konto des Verpächters fristgerecht zu leisten:

Sparkasse Leipzig
IBAN: DE 89 860 55592 116 942 100 4
BIC: WELADE8LXXX

4) Die Parteien vereinbaren bei Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den 31.12.2021 hinaus, dass diese sich auf eine Anpassung des Pachtzinses (Grundbetrag) aller 3 Jahre verständigen. Im Falle der Fortsetzung über den 31.12.2021 hinaus wäre daher frühestens eine Anpassung für das Jahr 2024 möglich.

§ 4 Betriebs- und sonstige Kosten

1) Alle mit der Nutzung der Flächen bzw. Ausübung des Gewerbes anfallenden Betriebs- und sonstigen Kosten trägt der Pächter.

Der Pächter ist verpflichtet, soweit möglich, sich selbst um die erforderlichen Medien wie z. B. Strom oder Wasser ebenso, wie sonstige Ver- oder Entsorgungseinrichtungen zu kümmern und entsprechende Verträge mit diesen direkt und rechtzeitig abzuschließen.

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

§ 5 Unter- und Erhaltung der Pachtobjekte / Sorgfaltspflichten /Verkehrssicherungspflicht

1) Der Pächter hat die Pachtsache schonend und pfleglich zu behandeln und dabei gesetzliche Vorgaben und Vorschriften einzuhalten. Die Ableitung von Abwasser und die Lagerung von Müll auf der Pachtsache sind verboten. Die zum Erhalt der Pachtflächen erforderlichen Ausbesserungen, Erneuerungen, Instandhaltung sind jeweils unverzüglich und vom Pächter auf eigene Kosten vorzunehmen, wobei er diese dem Verpächter zuvor anzuzeigen hat. Der Pächter trägt Instandhaltungskosten für den Einzelfall bis zu einem Betrag von 2.000 € bzw. bis maximal 8.000 € pro Jahr auf eigene Kosten. Der Pächter übernimmt zudem die Pflege des Pachtgegenstände auf eigene Kosten.

2) Der Pächter hat die Abfallentsorgung nach Maßgabe der jeweils gültigen Vorschriften ordnungsgemäß vorzunehmen und konkret dafür zu sorgen, dass von ihm eine ausreichende Zahl von Abfallbehältern für seine Kunden zur Verfügung gestellt werden. Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Pächters oder seiner Kunden dürfen nicht in die vom Verpächter für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllbehälter entsorgt werden. Die Ableitung von Abwasser und die Lagerung von Müll auf der Pachtsache sind verboten. Der Pächter hat zudem dafür zu sorgen, dass stets die Stand- und Betriebssicherheit der abgestellten Einrichtungen gewährleistet und ein gefahrloser Zugang und Aufenthalt der Kunden möglich ist.

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

4) Für die Verkehrssicherungspflicht der Pachtobjekte und der zugehörigen Straßenfronten, einschließlich Zuwegungen ist der Pächter verantwortlich und übernimmt diese. Der Pächter hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus der Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können. Dies gilt insbesondere auch in Hinblick auf mögliche Ansprüche Dritter. Auf dem Grundstück liegende Dienstbarkeiten sind vom Pächter zu dulden.

5) Zusätzliche bauliche Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters errichtet werden. Sind bauliche Veränderungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Pachtobjekts notwendig, so darf die Zustimmung nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden.

6) Für die Aufstellung von benötigten Parkautomaten ist der Pächter auf eigene Kosten zuständig.

7) Der Pächter ist verpflichtet, die Nutzer des Parkplatzes auf die Geltung der StVO hinzuweisen, ebenso ist ein Aushang der Parkplatzordnung siehe (**Anlage 5**) erforderlich. Für eventuelle Schäden, Mängel, welche auf Grund von Nichteinhalten der Parkplatzordnung entstanden sind haftet in vollem Umfang der Pächter.

8) Der Pächter hat sicherzustellen, dass sowohl die Pachtflächen aus auch sein Betriebstätigkeit während der Pachtzeit ausreichen versichert sind.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

1) Der Pächter kann gegenüber dem Pachtzins 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 weder ganz noch teilweise, ohne Zustimmung der Verpächterin, unterverpachten.

2) Im Fall der Unterverpachtung ist der Verpächter berechtigt, einen Unterverpachtungszuschlag zu verlangen.

3) 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.

4) Der Pächter hat auf das Ruhebedürfnis der Anlieger angemessen Rücksicht zu nehmen.

§ 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. Eine Anzeige der Maßnahmen hat gegenüber dem Verpächter gleichwohl zu erfolgen.

2) Der Pächter darf bauliche Änderungen oder sonstige Änderungen inner- und außerhalb der Pachtsache nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters vornehmen.

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 aufgebraute 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 Betreten der Pachtsache

1) Der Verpächter und seine Beauftragten können die Pachtsache nach vorheriger Absprache während der üblichen Geschäftszeit zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2) Will der Verpächter das Grundstück verkaufen, so darf er und seine Beauftragten die Pachtsache nach vorheriger Absprache zusammen mit den Kaufinteressenten während der üblichen 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.

§ 10 Rückgabe der Pachtsache

1) Die Pachtsache ist bei Beendigung der Pachtzeit von dem Pächter im vollständig geräumten und gesäuberten Zustand zu übergeben, soweit sich die Parteien nicht zuvor auf die Übernahme von baulichen Veränderungen verständigt haben.

Bei Rückgabe hat die Pachtsache den nach diesem Vertrag geschuldeten Pflege- bzw. Unterhaltungszustand aufzuweisen.

2) Der Pächter haftet bei der Rückgabe des Pachtgegenstandes für jegliche Verschlechterung des Pachtgegenstandes, gleich welcher Art und Herkunft, soweit er diese Verschlechterung zu vertreten hat.

§ 11 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.

§ 12 Außerordentliche Kündigung

1) Ein Vertragspartner kann den Pachtvertrag fristlos aus wichtigem Grund u.a. 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) Wird das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung des Verpächters beendet, so haftet der Pächter dem Verpächter für den Pachtausfall bis zum regulären Vertragsende.

§ 13 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,

.....
(Verpächter)
Frau Dr. Gabriela Lantsch
Bürgermeisterin

.....
(Pächter)
Herr Daniel Strobel
Geschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1 – 4 (Lagepläne)
Anlage 5 (Parkplatzordnung)