

Pachtvertrag



Für das Objekt: Bernburger Straße 28 – Turnhalle
Gemarkung Dessau – Flur 44 – Flurstücke 5967/4 und
5967/8

zwischen der

Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch

den Oberbürgermeister
Herrn Klemens Koschig

- Verpächter -

und dem

Reha-Sport-Verein-Kraftwerk e. V.
Hans-Heinen-Str. 38
06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch

den Vereinsvorsitzenden
Herrn Jonas Hartmann

- Pächter -

Vertrags-Nr.: PV/Gro-26/2011

Pachtvertrag - PV Sportvereine Amt 41

Präambel

Der Pachtvertrag gilt vorbehaltlich des noch vorzulegenden Finanzierungskonzeptes und wird erst mit Nachweis dessen gültig.

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Verpächter verpachtet auf dem kommunalen Grundstück in 06842 Dessau-Roßlau, Bernburger Straße 28, gelegen in der Gemarkung Dessau, Flur 44, Flurstück 5967/8 mit einer Größe von 21.904 m² eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.248 m² und dem Grundstück der Gemarkung Dessau, Flur 44, Flurstück 5967/4 mit einer Größe von 1.823 m² eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 52 m² zur Nutzung als Turnhalle. Zum Pachtgegenstand gehören:

eine Turnhalle mit einer Grundfläche von ca. 968 m²

eine Freifläche mit einer Größe von ca. 1.332 m²

zzgl. der Betriebsvorrichtungen, zur Förderung des Sports (siehe Anlage 1 Lagepläne). Der als Anlage 1 diesem Vertrag beigelegte Lageplan wird zu seinem Bestandteil gemacht.

§ 2 Nutzung des Pachtgegenstandes

1. Der Pachtgegenstand wird zum Zweck der sportlichen Betätigung und Förderung des Breitensports auf der Grundlage des Statuts des Sportvereines vom (Anlage 4) verpachtet. Öffentliche Veranstaltungen, wie Versammlungen und Feiern, dürfen nicht durchgeführt werden.
Die Gemeinnützigkeit ist mithin Voraussetzung für das Pachtverhältnis.
Der Pächter hat den Pachtgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt und erkennt den Zustand als vertragsgemäß an.
2. Jegliche anderweitige Nutzung, außer zu den in Abs. 1 genannten Zwecken, insbesondere kommerzielle bzw. gewerbliche Nutzung ist vertragswidrig. Ausnahmen der kommerziellen bzw. gewerblichen Nutzung mit Ausnahme der in § 6 geregelten Unterverpachtungen ist vertragswidrig.

§ 3 Pachtzeitraum und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.10.2011 und wird auf die Dauer von 20 Jahren geschlossen. Es endet somit vertragsgemäß am 30.09.2031.
2. Zu einer außerordentlichen Kündigung ist der Verpächter außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen berechtigt, wenn
 - a) ein öffentliches Interesse vorliegt, insbesondere wenn stadtplanerische Maßnahmen eine solche Kündigung erforderlich machen, ...

- b) trotz Mahnung der Pächter den Vertragsbestimmungen zuwiderhandelt und eine vom Verpächter gesetzte Frist zur Wiederherstellung vertragsgemäßer Zustände gem. § 543 BGB ungenutzt lässt,
 - c) der Verein aufgelöst wird oder sonst seine Rechtsfähigkeit verliert oder sich aus sonstigen Gründen außerstande erweist für eine ordnungsgemäße Nutzung des Pachtgegenstandes zu sorgen,
 - d) der Pächter grob fahrlässig oder wiederholt gegen Pflichten aus diesem Vertrag verstößt und deswegen die Fortsetzung des Vertrages für den Verpächter unzumutbar wird.
3. Sollte zum Zeitpunkt des Ausspruchs der außerordentlichen Kündigung nach Abs. 2 lit. a seitens des Pächters aus einer vom Landessportbund Sachsen-Anhalt (oder dessen Rechtsnachfolger) bewilligten Fördermittelbereitstellung noch rechtliche Bindung bestehen, insbesondere Fördermittelbindefrist noch nicht abgelaufen sein, wird der Verpächter den Pächter von evtl. Rückforderungsansprüchen freistellen.
 4. In der Insolvenz des Pächters kann das Pachtverhältnis durch den Insolvenzverwalter nach Maßgabe des § 109 Insolvenzordnung gekündigt werden. Der Insolvenzverwalter hat dem Verpächter auf Verlangen innerhalb von drei Wochen zu erklären, ob er von diesem Kündigungsrecht Gebrauch machen will; unterlässt er dieses, so verliert er das Kündigungsrecht.
 5. Bei Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach Abs. 2 lit. b und d sind innerhalb von 14 Tagen alle vom Pächter in den Pachtgegenstand eingebrachten Sachen zu entfernen und die Freifläche in einem ordnungsgemäß geräumten Zustand an den Verpächter zurückzugeben. Hierbei gelten die Bestimmungen aus Abs. 10.
 6. Durch den Verpächter kann eine außerordentliche fristgemäße Kündigung nach Abs. 2 lit. a und c unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen werden. Hierbei gelten die Bestimmungen aus Abs. 10.
 7. In allen Kündigungsfällen ist der Verpächter nicht verpflichtet, dem Pächter Ersatz zu beschaffen oder infolge der Kündigung entstandene oder entstehende Schäden zu ersetzen
 8. Räumt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Pachtfläche nicht fristgerecht, so hat er für jeden Tag der Verzögerung eine sofort fällige Vertragsstrafe in Höhe von 50,00 € zu zahlen.
 9. Setzt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses den Gebrauch der Pachtsache fort, so gilt es entgegen § 545 BGB nicht als verlängert.
 10. Bei Beendigung des Pachtvertrages hat der Pächter die Freifläche sowie die aufstehenden Baulichkeiten in einem ordnungsgemäß geräumten sowie baulich nutzbaren Zustand an den Verpächter zurückzugeben. Befinden sich die aufstehenden Baulichkeiten zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtvertrages in einem nicht mehr nutzbaren Zustand, aus Gründen die der Pächter zu vertreten hat, ist dieser zum Abriss und ggf. zur Entschädigungsleistung an den Verpächter verpflichtet.
- ...

§ 4 Betriebskosten

1. Der Pächter trägt alle notwendigen Betriebskosten für den Pachtgegenstand. Unter Betriebskosten werden diese in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten verstanden (derzeitige Fassung siehe Anlage 3) sowie die Heizkosten nach der derzeit geltenden Heizkostenverordnung. Weiterhin hat der Verpächter das Recht, Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von Nummer 1 bis 16 nicht erfasst sind, auf den Pächter umzulegen. Dazu gehören: Überprüfungskosten für Abflussrohre, Betriebskosten für Abwasserreinigungsanlagen, Wartung der Blitzschutzanlage, Brandschutzkosten – insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen, Dachrinnenreinigung, Wartungskosten für elektrische Anlagen, Wartungskosten für Feuerlöschgeräte, Kosten der Aufschaltung Alarmanlage, Kosten der Wartung für Lüftungsanlage, Wartungskosten für Pumpen, Wartungskosten für Rauchabzugsanlagen, Wartungskosten für Rückstausicherungen, Stromkosten für Elektrogeräte des Pächters die an das Stromnetz des Verpächters angeschlossen sind sowie die Reinigungskosten von Wärmeversorgungsräumen.
2. Sollten sich Betriebskosten gegenüber dem heutigen Stand ändern, so kann der Verpächter die Höhe der Vorauszahlung ändern. Soweit Betriebskosten neu entstehen oder wegfallen ist dies in der anteiligen Umlageberechnung zu berücksichtigen. Soweit Rechnungen direkt an den Pächter gehen, sind diese von ihm sofort zu begleichen.
3. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizung erfolgt zurzeit vom Schulgebäude, welches sich auf gleichem Grundstück befindet. Die Versorgung hierüber erfolgt bis zur separaten Medienanbindung der Turnhalle.
4. Neben dem jährlich zu zahlenden Pachtzins hat der Pächter eine monatlich fällige Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von **1.300,00 €/Monat** auf das Konto des Verpächters bei der Stadt Dessau-Roßlau

Konto-Nr. 3000 5000

BLZ 8005 3572

cod. Zahlungsgrund

zu überweisen.

Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Betriebskostenvorauszahlung bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats auf das Konto des Verpächters eingeht. Bei verspäteter Zahlung ist der Verpächter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 5,00 € (Auslagen) zu berechnen. Des Weiteren sind Verzugszinsen gemäß § 288 BGB zu zahlen und zwar vom ersten Tag des Verzuges an.

...

§ 5 Pachtzins

Unter der Maßgabe der Sportförderung [Berechnung lt. Beschluss des Hauptausschusses 74/97 (**0,01 DM/m²** und **300,00 DM**)], setzt sich der Pachtzins wie folgt zusammen:

Grundbetrag	(300,00 DM/Jahr)	153,39 €
Hauptnutzfläche Gebäude	968 m ² x 0,0051 €	4,94 €
Freifläche	1.332 m ² x 0,0051 €	6,80 €
Zwischensumme		165,13 €
zzgl. 19 % MwSt:		+ 31,37 €
Gesamtbetrag:		= 196,50 €

und ist bis zum 31.03. eines Jahres auf das Konto der Stadt Dessau, bei der Stadtparkasse Dessau

Konto Nr.	3000 5000
BLZ	8005 3572
cod. Zahlungsgrund	

zu überweisen.

Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Pachtzins bis spätestens 31. März des jeweiligen Pachtjahres bei der Stadtparkasse als Einnahme für die Stadt Dessau-Roßlau gebucht wird. Bei verspäteter Zahlung ist der Verpächter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 5,00 € (Auslagen) zu berechnen. Des Weiteren sind Verzugszinsen gemäß § 288 BGB zu zahlen und zwar vom ersten Tag des Verzuges an.

§ 6 Unterverpachtung

1. Mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters darf der Pächter den Pachtgegenstand ganz oder teilweise unterverpachten. Versorgungsrechte während den Veranstaltungen obliegen dem Pächter.
2. Die Unterverpachtung darf nur im Sinne des § 2 erfolgen.
3. Es ist Sache des Pächters, Unterpachtverträge und die Unterpachtverhältnisse so zu gestalten, dass die Folgen einer etwaigen Kündigung oder einer sonstigen Änderung des (Haupt-) Pachtverhältnisses den Unterpächter einschließen.

...

§ 7 Instandhaltung und Pflege

1. Als Ausgleich für die Vereinbarung einer nichtmarktüblichen Pacht trägt der Pächter alle Instandhaltungen/Instandsetzungen an und in der Baulichkeit auf seine Kosten. Der Pächter verpflichtet sich, das Grundstück im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und regelmäßig zu pflegen sowie die laufende bauliche Instandhaltung der Gebäude abzusichern. Auch hat der Pächter die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Wasser, Gas, die sanitären Einrichtungen, Heizung u. ä. im gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Etwaige Ersatzansprüche gegen Dritte tritt der Verpächter hiermit an den Pächter ab.
2. Dem Pächter obliegen alle mit dem Pachtgegenstand verbundenen öffentlichen Pflichten.
3. Der Pächter kann auf eigene Kosten den Pachtgegenstand einzäunen.
4. Der Verpächter ist berechtigt, die Pflichten des Pächters aus der Instandhaltung/Instandsetzung an der Baulichkeit zu prüfen. Die Prüfung kann durch Besichtigung vor Ort und/oder durch Akteneinsicht erfolgen. Bei Nichterfüllung dieser Pflicht kann der Verpächter gemäß § 3 Abs. 2 lit b kündigen.
5. Der Verpächter beabsichtigt, dem Verein einen Baukostenzuschuss in Höhe von 80.000 Euro zur Finanzierung des 1. Bauabschnitts der Erneuerung der Sanitäranlagen und der Umbau zur Behindertengerechten Nutzung bereit zu stellen. Die Gesamtkosten dieses 1. Bauabschnitts belaufen sich auf ca. 230.000 Euro. Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass die Gesamtfinanzierung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen für diesen Bauabschnitt durch den Verein garantiert und nachgewiesen sind. Hierzu sind durch den Verein folgende Nachweise zu erbringen:
 - Bankbestätigung der Eigenmittel
 - Nachweis zu Art und Höhe der Eigenleistungen
 - Erklärung der Sponsoren zu den vorgesehenen Sponsorleistungen und Spenden
 - Antrag auf Sport - Fördermittel beim Landessportbund, Lotto, Behindertensportverband o.a.Hierfür ergeht ein gesonderter Zuschussbescheid durch das Amt für Schule und Sport der Stadt Dessau-Roßlau.

§ 8 Bauliche Veränderungen

1. Dem Pächter ist eine bauliche Veränderung innerhalb der Pachtsache nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters gestattet. Der Pächter trägt die Kosten der Baumaßnahmen. Bei der Ausführung baulicher Veränderungen in den Pachträumen sind von dem Pächter alle notwendigen baubehördlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen und eventuell erteilte Bauauflagen durch ihn strikt einzuhalten.
Die baulichen Veränderungen gehen als feste Verbindung mit dem Grundstück entschädigungslos in das Eigentum des Verpächters über.

...

2. Absatz 1 gilt entsprechend für den Anschluss an Versorgungsleitungen. Der Pächter verpflichtet sich bei sämtlichen Neu- bzw. Umverlegungen von unterirdischen Leitungen auf dem Pachtgelände den als Anlage 2 beigefügten - Festlegungen zum Aufmaß unterirdischer Medien auf städtischen Grundstücken - zu entsprechen. Der Pächter verpflichtet sich weiterhin dem Verpächter die unter Punkt 5 der Anlage 2 „Auszuliefernde Unterlagen“ der Festlegungen aufgeführten graphischen Daten zu übergeben.

§ 9 Werbung

Die Benutzung des Pachtgegenstandes für Reklamezwecke ist nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der zuständigen Fachämter des Verpächters zulässig. Diese Zustimmungserklärungen sind vor dem Anbringen der Werbung dem Verpächter vorzulegen.

Ausgenommen davon ist die Werbung innerhalb der Turnhalle.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

Der Pächter hat der Schneeräumungs-, Reinigungs- und Streupflicht nach den geltenden Bestimmungen zu genügen und für den verkehrssicheren Zustand des Pachtgegenstandes zu sorgen.

Der Pächter stellt den Eigentümer von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die Überlassung des Pachtgegenstandes und der Zugänge auf und zu dem Pachtgrundstück frei. Die vorstehende Verpflichtung gilt unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

§ 11 Versicherung

1. Für die Baulichkeit Bernburger Str. 28, 06842 Dessau-Roßlau ist eine Gebäudeversicherung für das Risiko Feuer und eine Gebäudehaftpflichtversicherung im Rahmen der jeweils geltenden Versicherungsbedingungen und Verrechnungsgrundsätze abgeschlossen. Die Feuerversicherung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen/Inventar des Pächters. Die Gebäudehaftpflichtversicherung besteht nur für die Stadt Dessau-Roßlau.

Das Prämienaufkommen der Versicherungen legt der Verpächter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Pächter um. Ansprüche aus diesen Versicherungsverträgen kann der Pächter nicht geltend machen, insbesondere obliegt die Entscheidung über den Wiederaufbau des Gebäudes bei einem Feuerschaden dem Verpächter.

Den Abschluss weiterer Versicherungen nebst Prämienumlegung auf den Pächter behält sich der Verpächter vor.

...

2. Darüber hinausgehende notwendige Versicherungsabschlüsse, die mit dem Betreiben der Sportstätte und der Freifläche im Zusammenhang stehen, obliegen dem Pächter. Insbesondere hat der Pächter für ausreichenden Deckungsschutz in der allgemeinen Haftpflicht/Betriebshaftpflicht, Hausratversicherung etc. selbst Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen.

§ 12 Haftung

1. Für alle Schäden, die aus der Überlassung und Nutzung des Pachtobjektes entstehen, haftet der Pächter. Der Verpächter ist, im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis, ausdrücklich von allen Ansprüchen Dritter freizustellen. Die zur Abwendung von Schäden aller Art erforderlichen Vorkehrungen hat der Pächter auf seine Kosten zu treffen. Der Pächter stellt den Verpächter von der Haftung frei und erklärt den Haftungsverzicht gegenüber dem Verpächter.
2. Kommt der Pächter innerhalb einer vom Verpächter gesetzten Frist seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht nach, so steht dem Verpächter, unbeschadet weiterer Rechte, auch die Befugnis zu, alle erforderlichen Maßnahmen und Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

§ 13 Betreten des Pachtgegenstandes

Der Verpächter oder ein von ihm Beauftragter sowie deren Begleitung ist zum Betreten und zur Besichtigung des Pachtgegenstandes jeder Zeit nach Absprache mit dem Pächter und in Notfällen zu jeder Zeit ohne vorherige Ankündigung berechtigt.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Erfüllungspartner des Pachtvertrages von Seiten der Stadt Dessau-Roßlau ist das Amt für Schule und Sport.
 2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Pachtvertrages unwirksam sein oder werden und führt dies zu einem unbilligen Ergebnis, sind die Vertragsparteien gehalten, hierfür gemeinsam eine zulässige Ersatzvereinbarung zu treffen, die dem Gewollten möglichst nahe kommt. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.
 3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Vereinbarungen sind nicht rechtsverbindlich. Die Verwendung der qualifizierten elektronischen Schriftform i. S. des § 126a BGB wird gemäß § 127 BGB ausgeschlossen.
- ...

4. Die beigelegten Anlagen werden Bestandteil des Pachtvertrages:
 - **Anlage 1** Lagepläne
 - **Anlage 2** Festlegungen zum Aufmaß unterirdischer Medien auf städtischen Grundstücken
 - **Anlage 3** Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - **Anlage 4** Statut des Sportvereins
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für beide Parteien ist Dessau-Roßlau.
6. Sonstige Abreden wurden nicht getroffen.
7. Bezug nehmend auf die Präambel tritt der Pachtvertrag erst nach Vorlage eines belastbaren Finanzierungskonzepts in Kraft.

Dessau-Roßlau, 9. Mai 2012

Klemens Koschig
Oberbürgermeister

- **Verpächter** -

Jonas Hartmann

- **Pächter** -

Mitzeichnung:

Dezernat VI:

Amt 65:

Amt 65-3:

Amt 41: