

PACHTVERTRAG

Anlage 1

zwischen

der Lutherstadt Wittenberg, Lutherstraße 56, 06886 Lutherstadt Wittenberg, vertreten durch den Oberbürgermeister Eckhard Naumann

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

der BVIK gGmbH, Kirchstraße 1a, 06366 Köthen, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Ulrich Heller

- nachstehend „Pächter“ genannt -

Präambel

¹Fundament dieser Vereinbarung ist das gemeinsame Bestreben den „Naturgarten Vergissmeinnicht“ zu erhalten und seinen langfristigen Bestand zu sichern. ²Dies vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien im beiderseitigen Einvernehmen festgehalten, dass fortan ausschließlich folgender Pachtvertrag gilt:

§ 1. Pachtgegenstand. (1) ¹Die Stadt verpachtet dem Pächter das Grundstück auf der Gemarkung Wittenberg, Flur 52, Flurstücke 276 und 313 (jeweils teilweise) gelegen Rooseveltstraße Str. 7a, 06888 Lutherstadt Wittenberg in einer Gesamtgröße von ca. 9.330 m². ²Der Pachtgegenstand ist im in der Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Vereinbarung ist, rot umrandet dargestellt.

(2) ¹Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Flächen befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen, insbesondere das Wirtschaftsgebäude und der Backofen. ²Mitverpachtet sind ferner die auf den verpachteten Flächen aufstehenden Bäume und Sträucher.

§ 2. Nutzung, Mitbenutzung. (1) ¹Der Pächter darf den Pachtgegenstand nur für seine satzungsmäßigen Zwecke nutzen. ²Die Stadt gestattet dem Pächter, auf dem Pachtgrundstück nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. ³Jede andere Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen

Zustimmung durch die Stadt. ⁴Gesetzliche Vorschriften sind vom Pächter zu beachten.
⁵Erforderliche Genehmigungen hat der Pächter vorab einzuholen.

(2) ¹Der Pächter stellt den Naturgarten auch den Schulen und, anderen Vereinen, Vereinigungen sowie Dritten zur Verfügung. ²Eine Mitnutzung durch andere Ortsvereine und die Öko-Schule, sowie die Durchführung von Festen und Veranstaltungen, ist vom Pächter zu gewährleisten. ³Der Pächter ist auf der Grundlage einer mit der Stadt abzustimmenden Gebührenordnung berechtigt, für die Mitbenutzung von den Vereinen und Schulen sowie Dritten eine angemessene Nutzungsentschädigung zu verlangen. ⁴Von Schulen, deren Träger die Stadt ist, wird keine Nutzungsentschädigung erhoben.

(3) Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Nutzung des Naturgarten durch die zugelassenen Nutzer entsprechend einer zwischen dem Pächter mit der Stadt abzustimmenden Benutzungs- und Hausordnung sowie unter Beachtung eventuell bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

(4) Die Stadt ist berechtigt, den Pachtgegenstand fünfmal pro Jahr entgeltfrei in Abstimmung mit dem Pächter zu nutzen.

(5) ¹Zeit und Umfang der Nutzung und Mitbenutzung wird in einem vom Pächter zu erstellenden und mit der Stadt abzustimmenden Belegungsplan geregelt und wird von dem Pächter in einem Nutzungsverzeichnis fortlaufend dokumentiert. ²Das Nutzungsverzeichnis ist der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

§ 3. Pachtdauer. (1) ¹Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2014 und endet am 31.12.2014.

(2) Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens drei Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wird.

§ 4. Pachtzins. (1) ¹Der Pachtzins beträgt 4.665,00 EUR pro Jahr. ²Er ist jeweils bis zum 30.06. eines jeden Jahres im Voraus durch den Pächter an die Stadt zu entrichten.

(2) ¹Haben sich nach Abschluss des Pachtvertrages die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Pachtzinses maßgebend waren, nachhaltig so geändert, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten, so kann jede Partei eine Änderung des Pachtzinses verlangen. ²Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung des Pachtzinses verlangt werden. ³Kommt eine Einigung zwischen den Parteien über die Anpassung des Pachtzinses nicht innerhalb von drei Monaten nach dem erstmaligen Änderungsverlangen der Stadt zustande, so ist die Stadt befugt, unter

Beachtung des obigen Maßstabes den neuen Pachtzins nach billigem Ermessen festzusetzen. ⁴Auf Wunsch beider Parteien kann der neue Pachtzins, unter Beachtung der obigen Maßgabe, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Regionalbereichs empfohlen werden. ⁵Etwaige Kosten des Gutachterausschusses tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.

(3) ¹Der Pachtzins ist jährlich an die Preisentwicklung anzupassen. ²Gemessen wird dieser anhand der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland für das abgelaufene Kalenderjahr.

§ 5. Übergabe, Zustand, Instandhaltung des Pachtgegenstandes. (1) ¹Der Pachtgegenstand ist in dem Zustand übergeben, indem er sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung befindet und wie er dem beigefügten Übergabeprotokoll, das als Anlage 2 wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, entnommen werden kann. ²Der Pächter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

(2) ¹Die Stadt haftet nicht, wenn zum Betrieb des Pachtgegenstandes erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden. ²Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen des Pachtgegenstandes erforderlich, sind diese vom Pächter auf eigene Kosten durchzuführen.

(3) ¹Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. ²Die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstandes obliegt dem Pächter.

§ 6. Kosten, Lasten, Abgaben. Der Pächter übernimmt alle, die mit dem Betrieb und der Unterhaltung des Pachtgegenstandes verbundenen Aufwendungen und Kosten, z. B. Unterhaltungs-, Verbrauchs-, und Grundstückskosten.

§ 7. Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung. (1) Der Pachtgegenstand wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen.

(2) ¹Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. ²Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Stadt als Grundstückseigentümerin z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der gemäß § 1 vertragsgegenständlichen Fläche. ³Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Parkplätze werden durch das jeweils geltende Ortsrecht bestimmt, ansonsten übernimmt sie die Stadt.

(3) Der Pächter verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen und der Stadt durch Vorlage der Versicherungsscheine und Prämienzahlungen nachzuweisen.

(4) Der Pächter stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Stadt wegen Verletzung der in Abs. 2 bezeichneten Pflicht sowie wegen der Existenz oder des Betriebs des Pachtgegenstands einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen sie geltend gemacht werden.

(5) ¹Der Pächter haftet gegenüber der Stadt für Schäden und Nachteile, die ihr dadurch entstehen, dass der Pächter die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt. ²Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Pachtgegenstand in Berührung zu kommen.

§ 8. Versicherungen. (1) ¹Die Stadt versichert die gemäß § 1 mitverpachteten Gebäude gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel; im Übrigen hat der Pächter neben der Haftpflichtversicherung gemäß § 7 Abs. 3 den Pachtgegenstand einschließlich Inventar auf seine Kosten ausreichend zu versichern. ²Das Bestehen der Versicherungen ist der Stadt durch Vorlage der Versicherungsscheine und Prämienzahlungen nachzuweisen. ³Sofern zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses den Pachtgegenstand betreffende Versicherungsverträge der Stadt bestehen, stellt der Pächter die Stadt im Innenverhältnis von den vertraglichen Verpflichtungen frei.

(2) Leistungen der Gebäudeversicherung sollen im Versicherungsfall nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

§ 9. Bauliche und sonstige Anlagen. (1) Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

(2) ¹Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Pächter beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. ²Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzen diese Einwilligung nicht. ³Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Pächter zu beschaffen. ⁴Gesetzliche Vorschriften sind vom Pächter zu beachten.

(3) Die Stadt kann verlangen, dass ohne ihre Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Abs. 2 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.

(4) ¹Im Falle eines Schadens am Gebäude im Sinne des § 8 (1) Satz 1, Halbsatz 1 obliegt der Stadt das Recht zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen. ²Die Stadt hat das Recht, bei der Wiederherstellung des Objektes vom ursprünglichen Zustand abzuweichen und den Ausbau unter modernen Gesichtspunkten und dem neu entstandenen Bedarf in Abstimmung mit dem Pächter anzupassen. ³Der Stadt steht ferner das Recht zu, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

§ 10. Duldungspflichten des Pächters. ¹Die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, den Pachtgegenstand jederzeit betreten, besichtigen und notwendige Arbeiten durchführen zu lassen. ²Die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Pächter anmelden und sich mit diesem abstimmen. ³Vorrübergehende Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Pächter zu dulden, sofern diese die Nutzung auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 11. Kündigung. (1) Der Pächter kann den Vertrag zum Ende eines Pachtjahres mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Pächter unzumutbar wird und es durch die Kündigung nicht zu einer Verletzung der Voraussetzungen und/oder Bedingungen gewährter öffentlicher Zuwendungen kommt.

(2) Die Stadt kann das Pachtverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,

- a) wenn der Pächter den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
- b) wenn der Pächter sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
- c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB.

(3) Die Stadt kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe oder erhebliche Gesetzesänderungen dies erfordern oder, wenn die Stadt den Pachtgegenstand für eigene Zwecke benötigt.

(4) Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

§ 12. Beendigung des Pachtverhältnisses. (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, den Pachtgegenstand in ordnungsgemäßem, sauberem Zustand an die Stadt zurückzugeben.

(2) ¹Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 11 Abs. 3, Alternative 3 ist dem Pächter für die durch ihn während der Zeit in die Pachtsache geleisteten Investitionen eine

angemessene Entschädigung zu zahlen. ²Die dem Pächter zum Bau gewährten öffentlichen Zuwendungen, sind bei der Bemessung der Entschädigung in Abzug zu bringen, sofern nicht durch die vorzeitige Beendigung des Vertrages eine fällige und durchsetzbare Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Zuwendenden besteht. ³Sofern eine fällige und durchsetzbare Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Zuwendenden besteht, sind die gewährten öffentlichen Zuwendungen, außer denen der Stadt, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Abzug zu bringen, sofern sich für die Stadt nicht eine fällige und durchsetzbare Zahlungsverpflichtung ggü. dem Zuwendenden ergibt.

(3) Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Regionalbereichs festgesetzt wird.

§ 13. Loyalitätsklausel. (1) ¹Beim Abschluss dieses Vertrags können nicht alle Fragen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht, die sich vor allem aus der künftigen technischen und wirtschaftlichen Entwicklung, aus geänderten gesetzlichen Bestimmungen oder sonst für den Abschluss des Vertrags wesentlichen Umständen ergeben können, vorausgesehen und abschließend geregelt werden. ²Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Grundsätze gegenseitiger Loyalität Grundlage für den Vertragsschluss und ihre künftige Zusammenarbeit sind. ³Sie sichern sich gegenseitig die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen in diesem Sinne zu und werden erforderlichenfalls künftigen Änderungen der Verhältnisse Rechnung tragen.

(2) Ergeben sich bei Durchführung des Vertrags unter den vorstehenden Bedingungen unbillige Härten für den einen oder anderen der Vertragspartner, so werden diese eine freundschaftliche Verständigung herbeiführen, die dem Zweck des Vertrags nach den Grundsätzen der Vernunft und Billigkeit Rechnung trägt.

§ 14. Schlussbestimmungen. (1) ¹Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. ²Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. ³Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages sowie das Schriftformerfordernis.

(2) ¹Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. ²Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

(3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Sitz der Stadt örtlich wie sachlich zuständige Gericht.

Entwurf
Stand 19.11.2013

Lutherstadt Wittenberg, den

.....
Eckard Naumann

.....
Dr. Ulrich Heller

Anlage 1 zum Pachtvertrag



Übergabe/ Übernahme des „Naturgarten Vergissmeinnicht“ Rooseveltstr. 7a, 06886
Lutherstadt Wittenberg

Datum der Übergabe: Uhr

Übergebende Personen:
.....

Übernehmende Person:

Folgende Schlüssel werden dem Pächter ausgehändigt:

.....
.....
.....
.....

Folgendes Inventar hat der Pächter übernommen:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Weitere Bemerkungen

-
-
-
-

Lutherstadt Wittenberg,
Im Auftrag

.....
(Verpächter)

.....
(Pächter)