

## PACHTVERTRAG

zwischen

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

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

dem SV Blau-Rot Pratau e.V., Am Sportlerheim 1, 06886 Lutherstadt Wittenberg/Pratau, vertreten durch den Präsidenten Heinz Kind sowie seinem 1. Stellvertreter Benno Wieland, ebenda

- nachstehend „Verein“ genannt -

### Präambel

<sup>1</sup>Fundament dieser Vereinbarung ist die vertrauensvolle und dauerhafte Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Verein in dem Bereich kommunaler Kulturhoheit. <sup>2</sup>Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass eine vertragliche Neuordnung bestehender Vertragsverhältnisse, den Gebrauchsüberlassungsvertrag vom 12.06.2006 und seine Weiterungen über die auf dem Grundstück Am Sportlerheim 1 in 06888 Lutherstadt Wittenberg/Pratau gelegene Sportstätte „Sportplatz Pratau“ betreffend, erfolgen soll. <sup>3</sup>Dies vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien im beiderseitigen Einvernehmen festgehalten, dass der Gebrauchsüberlassungsvertrag vom 12.06.2006 und seine Weiterungen mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung enden und fortan ausschließlich folgende Vereinbarung gilt:

**§ 1. Pachtgegenstand.** (1) <sup>1</sup>Die Stadt verpachtet dem Verein Grundstücke auf der Gemarkung Pratau, Flur 11, Flurstücke 282, 310 sowie anteilig das Flurstück 323, gelegen Am Sportlerheim 1, 06888 Lutherstadt Wittenberg/Pratau in einer Gesamtgröße von ca. 35.940,88 m<sup>2</sup>. <sup>2</sup>Der Pachtgegenstand ist im in der Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Vereinbarung ist, rot umrandet dargestellt.

(2) <sup>1</sup>Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Flächen befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen, insbesondere ein Umkleide-/Sanitärgebäude mit Vereinsgaststätte, ein Umkleidecontainer, eine Garage, eine Holzbaracke, zwei Großspielfelder, ein Kunstrasenplatz, ein Kleinspielfeld und Tennisplatz, sowie Nebenanlagen. <sup>2</sup>Mitverpachtet sind ferner die auf den verpachteten Flächen aufstehenden Bäume und Sträucher.

**§ 2. Nutzung und Mitbenutzung.** (1) <sup>1</sup>Der Verein darf den Pachtgegenstand nur für seine satzungsmäßigen Zwecke im Rahmen seiner überwiegend sportlichen und sozialen Aktivitäten, aber auch sportgewerblicher Art nutzen. <sup>2</sup>Die Stadt gestattet dem Verein, auf dem Pachtgrundstück stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten, soweit diese den guten Sitten und gesellschaftlichen Gepflogenheiten entsprechen sowie dem Ansehen des Sports und der Stadt nicht schaden. <sup>3</sup>Jede andere sportfremde Nutzung des Pachtgegenstandes bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch die Stadt. <sup>4</sup>Gesetzliche Vorschriften sind vom Verein zu beachten. <sup>5</sup>Erforderliche Genehmigungen hat der Verein vorab einzuholen.

(2) <sup>1</sup>Der Verein stellt die Sportstätte auch den Schulen während der Schulzeit zur Durchführung des Schulsports und anderen Vereinen zur Verfügung. <sup>2</sup>Eine Mitnutzung durch andere Ortsvereine sowie die Durchführung von Festen und sportlicher Veranstaltungen in der Ortschaft, ist vom Verein zu gewährleisten. <sup>3</sup>Der Verein 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. <sup>4</sup>Von Schulen, deren Träger die Stadt ist, wird keine Nutzungsentschädigung erhoben.

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

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

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

**§ 3. Pachtdauer.** (1) <sup>1</sup>Das Pachtverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen. <sup>2</sup>Es beginnt am 01.01.2014.

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

**§ 4. Pachtzins.** (1) <sup>1</sup>Der Pachtzins beträgt 7.188,00 EUR pro Jahr. <sup>2</sup>Er ist jeweils bis zum 30.06. eines jeden Jahres im Voraus durch den Verein an die Stadt zu entrichten.

(2) <sup>1</sup>Haben 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. <sup>2</sup>Eine Änderung kann frühestens zwei Jahre nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung oder nach dem Wirksamwerden der letzten Änderung des Pachtzinses verlangt werden. <sup>3</sup>Kommt 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. <sup>4</sup>Auf Wunsch beider Parteien kann der neue Pachtzins unter Beachtung des obigen Maßstabes auch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Regionalbereichs empfohlen werden. <sup>5</sup>Etwaige Kosten des Gutachterausschusses tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.

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

**§ 5. Übergabe, Zustand, Instandhaltung des Pachtgegenstandes.** (1) <sup>1</sup>Der 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. <sup>2</sup>Der Verein erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

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

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

**§ 6. Kosten, Lasten, Abgaben.** Der Verein 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) <sup>1</sup>Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. <sup>2</sup>Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Stadt als Grundstückseigentümerin z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der gemäß § 1 vertragsgegenständlichen Fläche. <sup>3</sup>Die 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 Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen und der Stadt durch Vorlage der Versicherungsscheine und Prämienzahlungen nachzuweisen.

(4) <sup>1</sup>Der Verein haftet gegenüber der Stadt für Schäden und Nachteile, die ihr dadurch entstehen, dass der Verein die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt. <sup>2</sup>Er 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) <sup>1</sup>Die Stadt versichert die gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 mitverpachteten Gebäude gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel; im Übrigen hat der Verein eine ausreichende Inventarversicherung abzuschließen. <sup>2</sup>Das Bestehen der Versicherungen ist der Stadt durch Vorlage der Versicherungsscheine und Prämienzahlungen nachzuweisen.

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

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

(2) <sup>1</sup>Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. <sup>2</sup>Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzen diese Einwilligung nicht. <sup>3</sup>Erforderliche öffentlich

rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen. <sup>4</sup>Gesetzliche Vorschriften sind vom Verein 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) <sup>1</sup>Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung übernimmt die Stadt die Verpflichtung zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen. <sup>2</sup>Die 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 Verein anzupassen. <sup>3</sup>Der Stadt steht ferner das Recht zu, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

**§ 10. Duldungspflichten des Vereins.** <sup>1</sup>Die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, den Pachtgegenstand jederzeit betreten, besichtigen und notwendige Arbeiten durchführen zu lassen. <sup>2</sup>Die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte sollen sich vorher bei dem Verein anmelden und sich mit diesem abstimmen. <sup>3</sup>Vorrübergehende Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Verein zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.

**§ 11. Kündigung.** (1) Der Verein 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 Verein 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 Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
- b) wenn der Verein 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 1 Jahr zum 30.06. kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe oder erhebliche Gesetzesänderungen dies erfordern oder 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 Verein verpflichtet, den Pachtgegenstand in ordnungsgemäßem, sauberem Zustand an die Stadt zurückzugeben.

(2) <sup>1</sup>Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 11 Abs. 3 Alt. 3, ist dem Verein für die durch ihn während der Zeit in die Pachtsache geleisteten Investitionen eine angemessene Entschädigung zu zahlen. <sup>2</sup>Die dem Verein 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. <sup>3</sup>Sofern 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 Streitfall vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Regionalbereichs festgesetzt wird.

**§ 13. Loyalitätsklausel.** (1) <sup>1</sup>Beim 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. <sup>2</sup>Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Grundsätze gegenseitiger Loyalität Grundlage für den Vertragsschluss und ihre künftige Zusammenarbeit sind. <sup>3</sup>Sie 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) <sup>1</sup>Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. <sup>2</sup>Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. <sup>3</sup>Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages sowie das Schriftformerfordernis.

(2) <sup>1</sup>Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. <sup>2</sup>Die 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.

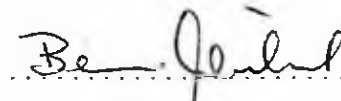
Lutherstadt Wittenberg, den 22.01.2014



Eckhard Naumann



Heinz Kind



Benno Wieland

**SV Blau-Rot  
Pratau e.V.**  
— Vorsitzender —