

Entwurf Pachtvertrag

zwischen

**der Stadt Eggesin - Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft,
Stettiner Straße 1, 17367 Eggesin**

-Verpächter-

und

-Pächter-

wird nachstehender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Verpächter ist Eigentümer der nachfolgend näher beschriebenen Grundstücke:

Gemarkung Eggesin, Flur 9, Flurstück 65/17 mit einer Größe von ca. 9.931 m²
Gemarkung Eggesin, Flur 9, Flurstück 65/4 mit einer Größe von ca. 2.119 m²
Gemarkung Eggesin, Flur 9, Flurstück 65/31 mit einer Größe von ca. 1.348 m²
Gemarkung Eggesin, Flur 9, Flurstück 65/29 mit einer Größe von ca. 724 m²

2. Der Verpächter verpachtet von der o.g. Fläche eine Teilfläche von **ca. 500 m²**, bebaut mit einem Mehrzweckgebäude mit Außenterrasse zum Zweck der Betreibung einer Gastronomie sowie weiterer Teilflächen im Hafen, mit der Möglichkeit, wassertouristische Angebote anzubieten (**ca. 300 m²**) sowie eine Freifläche für Zelter (**ca. 700 m²**). Der Umfang der verpachteten Fläche ergibt sich aus der Anlage 1. (markierte Flächen)

Das Mehrzweckgebäude hat einen umbauten Raum von **617,51 m³**.

3. Bei dem o.g Grundstück handelt es sich um den städtischen Wasserwanderrastplatz/Hafen, der vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin bewirtschaftet und verwaltet wird.

4. Das Pachtobjekt (Mehrzweckgebäude) wird vom Verpächter an den Pächter besenrein und mit bestehendem Inventar im vorab besichtigten Zustand übergeben, die Pachtfläche für Zelter sowie die Liegeplätze für das Angebot wassertouristischer Angebote ist leer.

5. Das Pachtverhältnis gilt unabhängig von einer dem Mieter zu gewährenden Erlaubnis zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes.

6. Über die Lage und Beschaffenheit besteht zwischen den Pachtparteien Einigkeit. Beigefügt werden diesem Vertrag ein Lageplan bzw. ein Flurkartenauszug sowie ein bei der Übergabe gefertigtes Protokoll über den aktuellen Zustand des Pachtgrundstückes. Diese Anlage 1 ist Bestandteil des Vertrages.

7. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu verwenden und in den Mieträumen keine umsatzsteuerfreien Geschäfte durchzuführen. Der Pächter hat dem Verpächter allen Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entsteht, dass ein Verstoß des Pächters gegen diese Verpflichtung zu einer Korrektur des

Vorsteuerabzuges des Verpächters führt. Der Pächter hat dem Verpächter auf Verlangen jährlich durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung eines Steuerberaters nachzuweisen, dass in den Pächträumen sowie auf der verpachteten Fläche ausschließlich steuerpflichtige Umsätze durchgeführt wurden.

§ 2 ***Pachtdauer und Kündigung***

1. Das Pachtverhältnis beginnt am **01.03.2022** und wird für die Dauer von **3 Jahren** abgeschlossen. Der Pachtvertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt worden ist. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund besteht weiterhin fort.
3. Wenn eine Partei Vertragspflichten schwerwiegend oder wiederholt verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen.
4. Dem Pächter steht ferner ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für den Fall der Pachtzinserhöhung zu. Das Kündigungsrecht muss innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung von dem Erhöhungsverlangen schriftlich erklärt werden.
5. Kommt der Pächter mit der Pachtzahlung und anderen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag mehr als zwei Monaten in Verzug, so ist der Verpächter berechtigt, den Vertrag außerordentlich, fristlos zu kündigen.
6. Der Pächter ist darüber hinaus zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der vertragsgemäße Betrieb des Pachtobjektes von einer Behörde untersagt wird.

§ 3 ***Pacht und Nebenkosten***

1. Der monatliche Pachtzins für die vereinbarte Fläche einschl. des Mehrzweckgebäudes beträgt:

300,00 €.

2. Der monatlich zu zahlende Pachtzins ist zum 3. Werktag des Monats auf das folgende Konto zu überweisen:

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE 52 1505 0400 3310 0034 25
BIC: NOLADE21PSW
Verw.-zweck: 1 213 102 3

4. Der Pächter hat neben der Pacht auch die jährlichen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung zu tragen. (z.B. Bewässerung/Entwässerung, Stromversorgung, Müllabfuhr, Versicherungen, Rasenpflege, Grundsteuer usw.)

Die auf das Pachtobjekt zu entrichtenden Betriebskosten sind nicht in dem unter § 3, Absatz 1 ausgewiesenen Pachtzins enthalten.

Da kein separater Fettabscheider in der Abwasserleitung vorhanden ist, ist die komplette Einleitung von Koch- und Frittierfetten bzw. Ölen in die Abwasserleitung verboten.

§ 4

Unterhaltung des Pachtobjektes/Sorgfaltspflichten/Instandhaltung

1. Dem Pächter ist der gegenwärtige Zustand des Pachtobjektes bekannt. Das Pachtobjekt wird in dem besichtigten und vorhandenen Zustand übergeben und in dieser Form vom Pächter zur Erfüllung dieses Vertrages übernommen. Einwände wegen etwaiger Mängel können vom Pächter nach der Übernahme des Pachtobjektes nicht geltend gemacht werden.
2. Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand sorgfältig zu behandeln und in einem ordnungsgemäßen, gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.
3. Für die Verkehrssicherungspflicht des Pachtobjektes ist der Pächter verantwortlich. Der Pächter hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.
4. Zusätzliche bauliche Veränderungen, so die Errichtung weiterer baulicher Anlagen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters errichtet werden und sind auf Verlangen des Pächters bei Rückgabe der Pachtsache wieder zurück zu bauen.
Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden, darf der Pächter auch ohne Zustimmung des Verpächters vornehmen. Treten durch die Vornahme baulicher Veränderungen Schäden ein, so haftet der Pächter für diese auch dann, wenn die Zustimmung des Verpächters vorlag.
5. Der Pächter verpflichtet sich, für alle baulichen Veränderungen die erforderlichen Genehmigungen der Bauaufsichts- und anderer Behörden, soweit diese notwendig sind, selbst einzuholen und die Kosten dafür zu tragen.
6. Der Pächter ist verpflichtet, die durch den Pachtgebrauch entstandenen Schäden (Abnutzung, Verschleiß, Beschädigung durch Pächter oder seiner Erfüllungsgehilfen) im Einzelfall bis 300,00 € Netto auf eigene Kosten zu beheben.
7. Der Pächter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Pachtsache dem Verpächter gegenüber unverzüglich und schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Pächter dies, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet, es sei denn, den Pächter trifft insofern kein Verschulden.
8. Der Pächter übernimmt außerdem die regelmäßige Reinigung des WC-Containers auf dem Hafengelände, da dieser auch von den Gästen des Gastronomiebetriebes sowie Zeltern auf dem angepachteten Gelände und Gastliegern genutzt werden kann und gewährleistet, dass diese auch den Festanliegern zur Verfügung stehen.
9. Dem Pächter ist es untersagt, auf dem Pachtgelände offene Feuer (Lagerfeuer) zu betreiben oder diese zu dulden. Er hat insbesondere auch dafür Sorge zu tragen, dass seine Gäste keine Feuerstätten betreiben. Der Pächter wird eingeräumt, unter konkreter räumlicher Festlegung vor Ort in Absprache mit dem Verpächter eine zentrale Feuerstelle einzurichten. Der Betrieb dieser Feuerstelle ist nur unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und unter Berücksichtigung der Waldbrandstufen erlaubt. Der Pächter hat in unmittelbarer Nähe ausreichend Brandbekämpfungsmittel bereit zu stellen. Diese hat der Pächter auf eigene Kosten zu beschaffen und zu warten.
Der Pächter stellt den Verpächter bereits jetzt von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus dem Betrieb der Feuerstelle ergeben.

§ 5

Untervermietung

1. Der Pächter darf die Pachträume nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters im Rahmen des Pachtzweckes untervermieten. Der Verpächter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem

Grund in der Person des Dritten verweigern. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

2. Bei berechtigter Verweigerung der Erlaubnis des Verpächters kann der Pächter nicht nach Vorschrift des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich kündigen.

3. Kommt es entgegen dem Willen des Verpächters dennoch zu einer Untervermietung durch den Pächter, kann der Verpächter verlangen, dass der Mieter spätestens binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Bleibt die Kündigung des Untermietverhältnisses aus, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung dieses Vertrages berechtigt.

§ 6

Hinweisschilder/Veränderungen am Objekt/Werbemaßnahmen

1. Dem Pächter ist es gestattet, auf eigene Kosten an der Hauptstraße Pasewalker Straße ein entsprechendes Hinweisschild aufzustellen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, in Absprache mit dem Verpächter, weitere Hinweisschilder, Leuchtreklamen sowie Schaukästen auf eigene Kosten anzubringen. Die gesetzlichen und ortsüblichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten. Nach Beendigung des Pachtvertrages hat der Pächter diese Schilder umgehend zu beseitigen.

2. Der Pächter haftet dem Verpächter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Vorrichtungen nach Abs. 1 entstehen, es sei denn, den Mieter trifft kein Verschulden.

§ 7

Betreten des Pachtgrundstückes

1. Der Verpächter oder vom ihm Beauftragte können das Grundstück und die baulichen Anlagen nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Pächters, betreten, sei es zur regelmäßigen Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. Die Kontrollen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht werden dokumentiert. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Will der Verpächter das Grundstück verkaufen oder ist das Pachtverhältnis gekündigt, so darf der Verpächter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Pacht- bzw. Kaufinteressenten das Grundstück und die baulichen Anlagen in angemessenem Maße betreten.

3. Das Hafengelände ist täglich entsprechend der Saisonzeiten offen zu halten.

§ 8

Versicherungen

1. Der Pächter ist verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden. Die Versicherungssummen müssen mindestens betragen: für Personen- und Sachschäden 3 Mio €, für Vermögensschäden 100.000 €.

Der Abschluss der Haftpflichtversicherung mit den geforderten Versicherungssummen und dem geforderten Versicherungsschutz ist durch eine Bestätigung des Versicherers, die jährlich zu erneuern ist, nachzuweisen. Eine Versicherungspflicht seitens des Verpächters wird ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 9

Betriebspflicht/Anlieferungen

1. Der Pächter verpflichtet sich, einen Gastronomiebetrieb auf dem Pachtgelände spätestens ab dem

01.05.2022 zu eröffnen.

2. Dem Verpächter ist daran gelegen, dass die Gäste und Urlauber über die Saison stets eine Anlaufstelle haben. Eine stetige Vorhaltung des Gastronomiebetriebes sollte demnach mindestens über den Saisonzeitraum vom 01.05.-30.09. eines jeden Jahres gewährleistet sein.

3. Anlieferungen sollten grundsätzlich vor 10:00 Uhr erfolgen.

4. Der Pächter hat die für den Betrieb des Gastronomiebetriebes erforderlichen Genehmigungen bzw. Konzessionen, sowie die notwendigen Versicherungen eigenverantwortlich zu erwirken und dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen. Das Pachtverhältnis gilt unabhängig von einer dem Pächter zu gewährenden Erlaubnis zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes. Der Pächter versichert, dass von ihm eingesetztes Personal mindestens entsprechend der Regelungen des MiLOG beschäftigt werden.

5. Der Pächter hat Nachweise über die Kenntnis und Durchsetzung der entsprechenden gesetzlichen und hygienerechtlichen Vorschriften zu erbringen.

§ 10

Beschädigung der Pachtsache

1. Schäden am Pachtobjekt sind dem Verpächter, sobald der Pächter sie bemerkt, unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die nach der Inbesitznahme durch ihn, seine Mitarbeiter sowie vom ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden.

3. Dem Pächter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten seinerseits nicht vorgelegen hat.

§ 11

Entschädigung und Pflichten bei Vertragsende

1. Mit Vertragsbeendigung hat der Pächter das Pachtobjekt in einem ordnungsgemäßen, sauberen Zustand mit allen zum Pachtbeginn überlassenen Schlüsseln zu übergeben.

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

3. Zusätzliche bauliche Veränderungen gem. § 4 Abs. 4 sind bei Vertragsende auf Kosten des Pächters zu entfernen, es sei denn, der Verpächter verzichtet schriftlich auf diese Entfernung.

4. Wird der Gebrauch der Pachtsache nach der Beendigung des Pachtvertrages durch den Pächter fortgesetzt, so gilt das Pachtverhältnis dadurch nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 12

Haftung

1. Der Pächter haftet nicht für Verbindlichkeiten, die vor Beginn des Pachtvertrages in Bezug auf das Pachtobjekt begründet sind. Die bei Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen, beim Pächter entstandenen Forderungen in Bezug auf das Pachtobjekt gehen nicht auf den Pächter über.

2. Das in § 1 bezeichnete Pachtobjekt wird verpachtet wie besichtigt. Der Verpächter übernimmt keine

Gewähr für Größe, Beschaffenheit, Güte und Eignung. Insbesondere wird keine Gewährleistung für den Zustand des Pachtobjektes und dessen Eignung zur vertragsgemäßen Nutzung und der Größe des Grundstückes übernommen.

3. Der Pächter haftet für Schäden, die dem Verpächter an den überlassenen Einrichtungen, Geräten, Zuwegungen u.ä. durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen.

Der Verpächter als Grundstückseigentümer haftet weiterhin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB.

4. Der Pächter stellt den Verpächter von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Kunden, Bediensteten oder Beauftragten, Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Fläche einschl. Einrichtungen, Geräten usw. stehen.

5. Der Pächter verzichtet auf eigene Haftpflichtansprüche gegen den Verpächter und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen den Verpächter und deren Bedienstete oder Beauftragte.

6. Der Verpächter haftet für Schäden, sofern diese von ihm, seinen Bediensteten oder Beauftragten vorsätzlich oder fahrlässig verursacht worden sind.

§ 13

Erfüllungsort/Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Eggesin.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Pachtvertrag ist Pasewalk.

§ 14

Allgemeine Bestimmungen

1. Alle Erklärungen, Mitteilungen oder Handlungen gemäß diesem Vertrag unterliegen der Schriftform.

2. Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

3. Sämtliche Anlagen dieses Vertrages bilden einen integrierten Bestandteil des Vertrages, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht.

§ 15

Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages als Ganzen nicht.

Eine unwirksame oder teilunwirksame Bestimmung wird automatisch durch diejenige wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder teilunwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Eggesin,

Verpächter

Pächter