



Pachtvertrag

zwischen der

Gemeinde Zeuthen,
vertreten durch den Bürgermeister Philipp Martens,
Schillerstraße 1,
15738 Zeuthen

- nachfolgend Verpächter genannt -

und

xyz
xyz
15738 Zeuthen

- nachfolgend Pächter genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

(1)
Die Gemeinde Zeuthen überlässt dem Pächter die im Eigentum des Verpächters stehenden Flurstücke _____ der Flur _____ in der Gemarkung Miersdorf / Zeuthen. Die Flurstücke sind bebaut mit durch den Sport-/Segelverein genutzten Gebäuden.

(2)
Das Pachtgrundstück ist im in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.

(3)
Mitverpachtet werden die folgenden baulichen und sonstigen Anlagen, die im Eigentum des Verpächters stehen:

1. etc.
2. etc.
- 3.

§ 2 Pachtzweck

(1)
Der Verein darf das Pachtgrundstück nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten, auch sportgewerblicher Art (z. B. Führung einer Vereinsgaststätte, etc.) nutzen.

(2)
Es ist dem Verein gestattet, auf dem gepachteten Gelände bauliche und sonstige Anlagen zu errichten oder zu ändern. Die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(3)

Der Verpächter gestattet dem Verein, auf dem Pachtgrundstück nach Absprache mit dem Verpächter stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Erforderliche Genehmigungen hat der Verein vorab einzuholen.

(4)

Jede andere Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung des Verpächters.

§ 3 Pachtzeit und Kündigung

(1)

Die Pachtzeit beträgt XXX Jahre. Das Pachtverhältnis beginnt am XXX und endet zum XXX.

(2)

Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wird. Wird der Pachtgegenstand vom Pächter über das Ende der Pachtzeit hinaus weiterhin genutzt, so tritt keine Verlängerung des Pachtvertrages ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

(3)

Dem Verpächter steht ein außerordentliches Kündigungsrecht bei fehlender Pflege des Pachtgrundstücks oder bei Verstoß gegen die Pachtbestimmungen zu. In diesem Falle erfolgt keine Erstattung des Pachtzinses.

(4)

Der Verpächter 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.

(5)

Bei Rückgabe des Pachtgrundstücks kann der Verpächter vom Pächter die Beseitigung der von ihm errichteten baulichen Anlagen auf Kosten des Pächters verlangen, sofern keine Einigung über eine Entschädigung mit dem Nachpächter erzielt wird.

(6)

Der Verpächter kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und, wenn der Verpächter das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.

§ 4 Unterverpachtung und Eintritt eines neuen Pächters

(1)

Der Pächter darf die Nutzung des Pachtgrundstücks weder ganz noch teilweise, weder entgeltlich noch unentgeltlich einem Dritten überlassen.

(2)

Ein Wechsel in der Person des Pächters während der Pachtzeit bedarf der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Im Falle der Zustimmung tritt der Nachfolger an Stelle des Pächters in den Pachtvertrag ein.

§ 5 Pachtzins

(1)

Der jährliche Pachtzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses..... Euro. Er ist jeweils bis zum eines jeden Jahres zu entrichten.

(2)

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Wertsicherung des Pachtzinses entsprechend der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr derzeit: 2020 = 100).

(3)

Eine Anpassung des Pachtzinses erfolgt erstmals nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsbeginn und danach jeweils im Abstand von drei Jahren. Maßgeblich ist die Veränderung des Indexes zwischen dem bei Vertragsbeginn veröffentlichten Indexstand und dem zum Zeitpunkt der jeweiligen Anpassung zuletzt veröffentlichten Indexstand. Verändert sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % nach oben oder unten, wird der Pachtzins im gleichen prozentualen Verhältnis angepasst. Die Anpassung erfolgt automatisch, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf.

(4)

Der angepasste Pachtzins ist ab dem auf die Anpassung folgenden Monat zu zahlen.

(5)

Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr fortgeführt werden, tritt an seine Stelle ein vergleichbarer, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichter Index.

§ 6 Kosten, Lasten, Abgaben

(1)

Der Pächter übernimmt alle, die mit dem Betrieb, der Unterhaltung und Instandsetzung des Pachtgrundstücks und der Gebäude verbundenen Kosten.

Es sind dies die Kosten für:

Grundsteuern, Strom, Gas und Wasserverbrauch, Abwasser, Abfallentsorgung und Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

(2)

Sollte der Gesetz- oder Ordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus einem anderen Grund derartige entstehen, ist der Verpächter berechtigt, vom Pächter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

§ 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

(1)

Das Pachtgrundstück wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Der Verpächter versichert, dass ihm keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.

(2)

Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der gem. § 1 Abs. 2 vertragsgegenständlichen Fläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Parkplätze übernimmt die Gemeinde Zeuthen.

(3)

Der Pächter übernimmt die Pflicht zur Pflege, zum Rückschnitt und zur Verkehrssicherung aller auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher auf eigene Kosten. Vorhandene Bäume, Sträucher sind vom Pächter zu schneiden, auszuputzen und zu pflegen; sonstiger Aufwuchs ist ordnungsgemäß zu unterhalten. Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher sind in gutem Zustand zu erhalten. Beschädigungen, die durch Unachtsamkeit, Fahrlässigkeit oder Willkür entstehen, hat der Pächter zu tragen. Wurde einer in diesem Paragraphen genannte Pflichten nicht erfüllt, so kann die Verpächterin alle Kosten, die durch das Entfernen eines zu hoch gewachsenen, kaputten oder kranken Baumes entstehen, dem Pächter auferlegen.

(4)

Die Instandhaltung der Einfriedungen (Zäune, Hecken) obliegt dem Pächter.

(5)

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z. B. Mähen, Unkrautbekämpfung), um eine Verwilderung oder Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken zu vermeiden, liegt beim Pächter.

(6)

Der Pächter verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

(7)

Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Verpächter wegen Verletzung der in Absatz 2 bezeichneten Pflicht sowie wegen der Existenz oder des Betriebs des Pachtobjekts einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen sie geltend gemacht werden. Der Pächter haftet gegenüber dem Verpächter für Schäden und Nachteile, die ihm dadurch entstehen, dass der Pächter die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Pachtgrundstück in Berührung zu kommen.

§ 8 Versicherungen

(1)

Der Pächter hat neben der Haftpflichtversicherung gemäß § 6 Abs. 3 auf seine Kosten die baulichen Anlagen auf dem Pachtgrundstück in Sachwerthöhe (gleitende Neuwertversicherung) ausreichend gegen Sturm, Wasser und Brandschäden zu versichern.

(2)

Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

§ 9 Bauliche und sonstige Anlagen

(1)

Der Pächter verpflichtet sich, das Grundstück, die Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen und die Sporteinrichtung im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

(2)

Bauliche und sonstige Anlagen über die in § 2 Abs. 1 genannten hinaus, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter. Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzen diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Pächter zu beschaffen.

(3)

Der Verpächter kann verlangen, dass ohne die Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.

(4)

Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung übernimmt der Pächter die Verpflichtung zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Schadenseintritt. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung aufgrund von ihm zu vertretender Umstände nicht oder nicht vollständig nach, so kann der Verpächter nach seiner Wahl ersatzweise den auf sein Eigentum entfallenden Betrag von den in § 7 Absatz 2 genannten Versicherungsleistungen beanspruchen. Der Pächter hat das Recht, bei der Wiederherstellung des Objektes vom ursprünglichen Zustand abzuweichen und den Ausbau modernen Gesichtspunkten und dem neu entstandenen Bedarf anzupassen. Dem Pächter steht ferner das Recht zu, das Pachtgrundstück in den ursprünglichen Zustand in der vorgenannten Frist zu versetzen. In diesem Fall hat der Verpächter keinen Anspruch auf Auszahlung der vorgenannten Versicherungsleistungen.

(5)

Kosten für Grenzherstellungen, die auf Wunsch oder durch Veranlassung des Pächters (z. B. bei Zaunbau) entstehen, sind von diesem zu tragen.

§ 10 Duldungspflichten des Pächters

(1)

Der Verpächter oder ihre Beauftragten sind jederzeit - auch ohne Begleitung des Pächters - berechtigt, das Pachtgrundstück insbesondere zur Überprüfung der Einhaltung der

vertraglichen Vereinbarungen zu besichtigen. Ihren Weisungen hat der Pächter unverzüglich nachzukommen. Die Beauftragten sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Pächter anmelden.

(2)

Der Verpächter hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von Monaten evtl. Kanal-, Gas- und Wasser- sowie Kabelleitungen o. ä. auf dem Pachtgrundstück zu verlegen und zu betreiben. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Pächter zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Pachtgrundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 11 Pfandrechte Dritter

Der Pächter erklärt, dass die von ihm bei Einzug in die Pachträume eingebrachten Einrichtungen, Gegenstände sein Eigentum sind und nicht ge- oder verpfändet sind.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1)

Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.

(2)

Sollte eine der hier getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, bleiben hiervon die übrigen getroffenen Vereinbarungen in ihrer Wirksamkeit unberührt. Sollte eine vertragliche Vereinbarung wegfallen, wird sie im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch eine solche ersetzt, die ihr vom Sinn und wirtschaftlichem Erfolg am nächsten kommt.

(3)

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des BGB.

(4)

Jede Vertragspartei hat eine gegengezeichnete Ausfertigung dieses Vertrages erhalten.

(5)

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Königs Wusterhausen.

Philipp Martens
Bürgermeister
- Verpächter -

Richard Schulz
allg. Vertreter des
Bürgermeisters
- Verpächter -

- Pächter -