PACHTVERTRAG

über die Städtische Sportanlage an der Ketscher Landstraße 11, 68723 Schwetzingen

zwischen

der GROßEN KREISSTADT SCHWETZINGEN, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. René Pöltl, Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen

- im Folgenden "Stadt" -

und

SPORTVEREIN 1898 SCHWETZINGEN E. V.,

vertreten durch den Vorstand Rainer Zimmermann (1. Vorsitzender), Jürgen Frank (stellvertretender Vorsitzender), Jan Fuhrmann, Daniel Heinrich und Lothar Fischer, Ketscher Landstraße 11, 68723 Schwetzingen,

- im Folgenden "Verein" -

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung3	
§ 1	Pachtobjekt, Schlüssel3
§ 2	Nutzungsbeschränkung5
§ 3	Pachtdauer6
§ 4	Pacht6
§ 5	Betriebskosten, Beteiligung der Stadt an den Betriebskosten7
§ 6	Aufrechnungsbefugnis des Vereins11
§ 7	Zustand der Pachtsache, Reinigung, Instandhaltung/Instandsetzung11
§ 8	Schönheitsreparaturen, Obhutspflichten, Schadensersatz
§ 9	Nutzung der Pachtsache, Unterverpachtung
§ 10	Elektrizität, Gas, Wasser
§ 11	Behördliche Genehmigungen14
§ 12	Verkehrssicherungspflichten
§ 13	Versicherungen
§ 14	Werbeanlagen17
§ 15	Bauliche Änderungen durch die Stadt
§ 16	Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Verein,
	Handhabung bei Beendigung des Pachtvertrags17
§ 17	Betreten des Pachtobjekts, Schlüssel18
§ 18	Beendigung des Pachtverhältnisses, Schadensersatz
§ 19	Besondere Vereinbarungen19
§ 20	Sonstige Vereinbarungen19
§ 21	Salvatorische Klausel

Vorbemerkung

Die Stadt hat an den Sportverein 1898 Schwetzingen e. V. mit Mietvertrag vom 4. Juni 1970 die städtische Sportanlage an der Ketscher Landstraße 11 für die Durchführung des Vereinssports vermietet. Am 30. Juni 1987, am 31. Oktober 1991 und am 10. Dezember 2007 haben die Vertragsparteien Nachträge zu dem Ursprungsmietvertrag vereinbart.

Da der Mietvertrag mit seinen Nachträgen nicht mehr in vollem Umfang mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt und z. B. Kostentragungs- und Verkehrssicherungspflichten teilweise anders gehandhabt werden, als im Vertrag vereinbart, keine schriftlichen Vereinbarungen darüber existieren und weil sämtliche Vereinbarungen in einer einheitlichen Urkunde festgehalten werden sollen, wird der Vertrag von 1970 mit seinen Nachträgen durch die nachfolgenden Vereinbarungen ersetzt. Die Parteien wollen die Nutzung des Sportgeländes mit diesen Vereinbarungen auf eine tragfähige, langfristige Grundlage stellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgenden

PACHTVERTRAG

§ 1 Pachtobjekt, Schlüssel

- Die Stadt verpachtet an den Verein den überwiegenden Teil des Sportgeländes an der Ketscher Landstraße 11, 68723 Schwetzingen, nebst Sportanlagen, Flutlichtanlagen und Gebäuden.
- 2. Das Pachtobjekt ist in der <u>Anlage 1</u> mit sämtlichen Sportplätzen, baulichen Anlagen und verpachteten Flächen in <u>gelber</u> Farbe dargestellt. Es handelt sich insbesondere um:
 - a) den großen Stadion-Hauptplatz, auf dem Gelände östlich gelegen, ein Fußballfeld mit Naturrasen, das oval durch eine Tartanbahn eingerahmt ist und über eine Tribüne und eine überdachte Feldspielerkabine sowie diverse Sportanlagen, wie etwa die Weitsprunganlage, die Hochsprunganlage, die Kugelstoßanlage usw. verfügt (Sportplatz 1);
 - den rechteckigen Rasenplatz mit einer überdachten Feldspielerkabine, östlich neben dem Sportplatz 1 gelegen, mit einer Flutlichtanlage ausgestattet (Sportplatz 2);
 - c) westlich neben dem Sportplatz 1 gelegen der rechteckige Sportplatz, mit Kunstrasen belegt, mit einer Flutlichtanlage ausgestattet (Sportplatz 3);
 - d) westlich neben Sportplatz 3 gelegen ein Hartplatz (Sportplatz 4).

An Gebäuden mitverpachtet sind:

- a) das Erdgeschoss des Umkleidegebäudes mit Duschen und Toilettenanlagen sowie dem Büro des Platzwarts, an der Stirnseite, im Norden des Sportplatzes 3 gelegen; <u>nicht</u> mitverpachtet ist der Technikbereich im Untergeschoss dieses Gebäudes (Heizungsraum, Gasanschlussraum, Elektroschalträume).
- b) die Kassenhäuschen am Eingang des Geländes.
- eine Garage, unmittelbar unter der Tribüne des Sportplatzes 1 links gelegen sowie zwei Räume unterhalb der Tribüne, die vom Verein für die Vereinsnutzung ausgebaut wurden.

Links bedeutet: die linke von den beiden Garagen, von vorn auf die Garagen blickend.

Nicht mitverpachtet sind ausdrücklich:

- a) drei weitere Garagen auf dem Gelände, die so genannte "weiße Garage", die mit einem weißen Anstrich versehen ist, an der Stirnseite gelegen, nördlich von Sportplatz 4 und die so genannte "rote Garage", die mit roten Klinkersteinen verkleidet ist, westlich neben der weißen Garage, diese ist zum Teil an den Boule-Club "Schwetzinger Füchse" vermietet und wird teilweise auch vom Hausmeister als Lager für die von ihm verwendeten Geräte und Maschinen genutzt; die rechte der beiden Garagen unterhalb der Tribüne beim Sportplatz 1; "rechts" bedeutet, vor den Garagen stehend, auf sie blickend; diese Garage wird für die Lagerung von Sportzubehör für den Schulsport genutzt;
- b) das Vereinsheim/die Vereinsgaststätte "Alter Fritz" nebst zeltähnlichem Anbau;
 die Vereinsgaststätte und der Anbau liegen zwar auf dem mitverpachteten Gelände, die Gebäude wurden jedoch von dem Verein selbst errichtet. Sie sind daher nicht Gegenstand der Verpachtung.
- 3. Gegenstand der Verpachtung ist außerdem folgendes Inventar:
 - a) die drei Flutlichtanlagen und die sonstige Beleuchtung des Sportgeländes;
 - b) die auf den Sportplätzen befindlichen Fußballtore nebst Tornetzen;
 - c) die Markierungsmaschine für die Feldmarkierungen;
 - d) die Uhrenanlage;
 - e) die Lautsprecheranlage;
 - f) das Zubehör für die Weitsprunganlage, die Hochsprunganlage, die Kugelstoßanlage, die Eckfahnen und die sonstigen, derzeit auf dem Gelände und in der mitverpachteten Garage unter der Tribüne befindlichen Sportgeräte, mit Ausnahme der im Eigentum des Vereins stehenden Sportgeräte, wie etwa Fußbälle, usw.;

- g) die Einrichtung in dem Umkleidegebäude, insbesondere die umlaufend in den Umkleidekabinen angebrachten Holzbänke auf Stahlkonstruktion, an der Wand befestigt, wie auch die Kleiderhaken, die über eine Stahlkonstruktion mit einer Holzleiste an der Wand verschraubt sind:
- h) die vor dem Eingang des Umkleidegebäudes fest angebrachten sechs Abstreifer nebst der dort angebrachten sechs Reinigungsbesen für Sportschuhe.
- 4. Der Verein hat die erforderliche Anzahl von Schlüsseln schon zu Beginn des ursprünglichen Pachtvertrags erhalten und gegebenenfalls weitere Schlüssel nachmachen lassen. Der Verein verpflichtet sich, innerhalb von zwei Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags mitzuteilen, wie viele Schlüsselexemplare für welches Schloss sich in seinem Besitz befinden.
- 5. Die grundbuchrechtlichen Details des Geländes ergeben sich aus dem ursprünglichen Nachtragsvertrag Nr. 3 zum Mietvertrag vom 4. Juni 1970, der diesem Vertrag informatorisch als <u>Anlage 2</u> beigefügt ist. Bei Widersprüchen zwischen dieser informatorischen Anlage und der vorstehenden Objektbeschreibung ist die vorstehende Objektbeschreibung nebst der Anlage 1 maßgebend.

§ 2 Nutzungsbeschränkung

 Dem Verein ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass der Hartplatz (Sportplatz 4) auch vom Boule-Club "Schwetzinger Füchse e. V." genutzt werden darf. Der Boule-Club hat insoweit ein Mitnutzungsrecht.

Der Boule-Club hat zudem teilweise die "rote Garage" auf dem Sportgelände von der Stadt gemietet. Der Verein ist damit einverstanden, dass der Boule-Club ein Zugangs- und Übergangsrecht auf dem gepachteten Gelände hat, um zum Hartplatz und zu der "roten Garage" zu gelangen. Er darf außerdem die Toilettenanlagen mitbenutzen und hat auch dort ein Zugangsrecht.

Über die Nutzung von Hartplatz und Toiletten wird ein gesonderter 3seitiger Vertrag zwischen Boule-Club, dem Verein und der Stadt geschlossen, in dem unter anderem geregelt wird, dass der Boule Club "Schwetzinger Füchse" sich entsprechend seinem Nutzungsanteil an der Pflege des Hartplatzes (Sportplatz 4) beteiligt.

Der Verein hat ohne Kenntnis der Stadt mit dem Boule-Club am 20. Februar 2009 einen Unterpachtvertrag über den Hartplatz (Sportplatz 4) gegen Zahlung eines Pachtzinses geschlossen. Der Verein verpflichtet sich, diesen Vertrag aufzuheben.

Die Nutzung durch den Verein ist weiter dadurch eingeschränkt, dass die Carl-Theodor-Schule und das Hebel-Gymnasium Schulsport auf dem Gelände ausüben. Die Carl-Theodor-Schule und das Hebel Gymnasium haben das vorrangige Recht, vom 1. April bis 31. Oktober des Jahres, von Montag bis Freitag von 7:50 bis 15:15 Uhr, folgende Sportanlagen zu nutzen, zum Beispiel für die Durchführung von Bundesjugendspielen oder für Veranstaltungen zur Erlangung von Sportabzeichen:

- die Umkleidekabinen und Toiletten im Umkleidegebäude
- die Sportplätze 2 und 4
- die Tartanbahn (400-Meter-Bahn)
- die Weitsprunganlage
- die Hochsprunganlage
- die Kugelstoßanlage

Über die Nutzung durch die Carl-Theodor-Schule und das Hebel-Gymnasium wird ein gesonderter 3-seitiger Vertrag zwischen Landkreis, Verein und Stadt geschlossen. Die Parteien gehen davon aus, dass die Nutzung durch die Schulen verhältnismäßig geringfügig ist, etwa 2 bis 4 Schulstunden die Woche in der oben genannten Jahreszeit.

- 3. In Abstimmung mit dem Verein ist es auch anderen Schulen oder Vereinen im Einzelfall gestattet, das Pachtobjekt zu nutzen. Der Verein ist verpflichtet, eine solche Nutzung zuzulassen, solange seine eigenen Belange, insbesondere seine Sportveranstaltungen und Trainingseinheiten, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- 4. Die Stadt behält sich vor, eigene Veranstaltungen auf dem verpachteten Objekt durchzuführen. Sie wird solche Veranstaltungen mit dem Verein abstimmen. Dieser ist verpflichtet, die Nutzung durch die Stadt zuzulassen, solange seine eigenen Belange, insbesondere seine Sportveranstaltungen und Trainingseinheiten, nicht unzumutbar dadurch beeinträchtigt werden.
- 5. Sportplatz 1 darf nur für Verbandsspiele der Fußballabteilung benutzt werden. Für Training und andere Sportarten darf Sportplatz 1 nicht, sondern dürfen nur die Sportplätze 2 bis 4 benutzt werden.
- Die Nutzung des Pachtobjekts ist grundsätzlich auf den Zeitraum von montags bis freitags ab 15:00 Uhr beschränkt, samstags und an Sonn- und Feiertagen ganztags kann der Verein das Pachtobjekt nach Bedarf nutzen, jedoch nur für die in diesem Vertrag geregelten Zwecke. Falls es Nutzungsüberschneidungen mit den Schulen oder der Stadt kommt, hat die Nutzung der Schulen und Stadt Vorrang.

Außerhalb der vorstehend genannten Zeiten bedarf der Verein zur Nutzung der Zustimmung der Stadt, die regelmäßig erteilt wird, wenn nicht Belange der Stadt, des Schulsports oder anderer Vereine der Stadt entgegenstehen.

§ 3 Pachtdauer

 Das Pachtverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die jetzigen Vereinbarungen gelten mit Wirkung vom <u>1. Januar 2014.</u>

§ 4 Pacht

- Die j\u00e4hrliche Pacht f\u00fcr das Pachtobjekt betr\u00e4gt \u2201 1,00 (in Worten: Euro eins). Es handelt sich dabei lediglich um einen symbolischen Betrag.
- Die Pacht ist j\u00e4hrlich bis 15. Januar im Voraus auf das Konto der Stadt mit folgender Bankverbindung zu zahlen:

Bank:

Sparkasse Heidelberg

Kontonummer:

25010442

Bankleitzahl:

672 500 20

BAN

DE 08 6725 0020 0002 5010 442

BIC

SOLADES 1 HOB

§ 5 Betriebskosten, Beteiligung der Stadt an den Betriebskosten

1. Neben der Pacht hat der Verein die folgenden Betriebs- und Nebenkosten, <u>soweit diese anfallen</u> und soweit sich aus den Regelungen dieses Vertrags nichts anderes ergibt, zu tragen:

Betriebskosten:

Die zu tragenden Betriebskosten sind insbesondere die in §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung näher bezeichneten Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen sowie die zusätzlich in diesem Vertrag vereinbarten Betriebskosten.

Betriebskosten im Sinne von § 1 der Betriebskostenverordnung sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
- die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- 4. die Kosten
- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
 hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- 5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
 hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
 oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
 hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
- 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
 zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffent

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
 zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Nutzern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure,
 Treppen, Keller, Bodenräume, Toilettenanlagen, Duschen, usw.
- die Kosten der Beleuchtung,
 hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Nutzern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
- 12. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
- 13. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
 - hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
- 14. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Vorrichtungen für die Wäsche der Spielertrikots usw.,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind:

15. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 14 nicht erfasst sind.

Der Verein wird Direktverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen, Müllbeseitigungsträger, Versicherungen o. ä.) abschließen. Der Verein wird die Kosten selbst und unmittelbar an den jeweiligen Versorger zahlen. Für die Müllbeseitigung des Vereinsheims/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz" hat der Verein eigene Müllbehälter vorzuhalten.

Wenn und soweit dies derzeit (noch) nicht möglich sein sollte, werden die Parteien daran mitwirken, dass Zwischenzähler gesetzt oder andere Lösungen gefunden werden, um dem Verein den Direktbezug und den Direktabschluss von Verträgen mit den Versorgungsträgern zu ermöglichen.

- 3. Die Stadt hat das Recht, zu überprüfen, ob der Verein die Zahlungen an die Versorgungsträger ordnungsgemäß erbringt. Auf Aufforderung der Stadt ist der Verein verpflichtet, die ordnungsgemäße Zahlung innerhalb von einer Woche nach Aufforderung nachzuweisen.
- 4. Sollten Kosten mit Versorgungsträgern im Einzelfall nicht direkt abrechenbar sein, zahlt der Verein eine vierteljährliche Vorauszahlung, zahlbar bis zum 3. Werktag des Quartals, in angemessener Höhe an die Stadt. Die Stadt wird in diesem Fall nach billigem Ermessen einen Vorauszahlungsbetrag bestimmen.
- 5. Die von dem Verein auf die Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen werden jährlich einmal innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode abgerechnet. Diese Frist ist keine Ausschlussfrist.
- 6. Die Abrechnung gilt als **genehmigt**, wenn der Verein innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung keine Einwendungen erhebt, wenn die Stadt auf der Abrechnung auf diese Frist und die Folgen ihres Ablaufs hingewiesen hat. Die Stadt fügt Kopien der der Abrechnung zu Grunde liegenden Belege bei.
- 7. Ergeben die von der Stadt erstellte Abrechnung sowie die Summe der vom Verein im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen eine Differenz zu Gunsten der Stadt, hat der Verein diese Differenz innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung an die Stadt zu zahlen. Ergibt sich eine Differenz zu Gunsten des Vereins, hat die Stadt ebenfalls innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Differenz an den Verein auszuzahlen.
- 8. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist die Stadt berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn die vom Verein geleisteten Vorauszahlungen die Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten über- oder unterschreiten. Die Stadt ist verpflichtet, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten anzupassen, wenn die vom Verein geleisteten Vorauszahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten im Abrechnungszeitraum nicht nur unwesentlich überschreiten, es sei denn, es sind Steigerungen der Betriebskosten, etwa durch Energiepreiserhöhungen, zu erwarten, aufgrund deren die Vorauszahlungen auch zukünftig angemessen erscheinen.
- 9. Bei Neueinführung öffentlicher Abgaben oder Wegfall von der Stadt derzeit zustehenden Vergünstigungen bzw. im Fall neu entstehender Betriebskosten kann die Stadt diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umlegen und auch diesbezüglich angemessene Vorauszahlungen festlegen. Der neu errechnete Vorauszahlungsbetrag ist ab dem auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgenden Monat zu zahlen.

- Die Stadt bestimmt den Umlegungsmaßstab für die Betriebskosten nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der berechtigten Belange des Vereins.
- 11. Falls eine Zwischenablesung und/oder Zwischenabrechnung erforderlich wird, weil der Verein eine solche wünscht oder wenn er aufgrund eigener Kündigung während der Abrechnungsperiode das Pachtobjekt räumt, trägt der Verein die Kosten von Zwischenablesung und Zwischenabrechnung.
- Bei Zahlungsverzug des Vereins ist die Stadt berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal 5 (fünf) Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen.
- Die Stadt ist bereit, folgenden Anteil der Betriebs- und Nebenkosten (Strom, Wasser/Abwasser, Müllbeseitigung, Gasversorgung und Grundsteuer) zu tragen:

Von den genannten Neben- und Betriebskosten eines Jahres, die der Verein nachweislich gezahlt hat, werden zuerst die Kosten für das Vereinsheim/die Vereinsgaststätte "Alter Fritz" einschließlich Anbau abgezogen, ermittelt nach den Verbrauchserfassungsgeräten.

Von dem verbleibenden Restbetrag trägt die Stadt 38% (achtunddreißig vom Hundert) der nachweislich vom Verein bezahlten Betriebskosten.

Dieser Betrag orientiert sich daran, dass den überwiegenden Teil der Betriebs- und Nebenkosten der Verein verursacht bzw. den Nutzen davon hat. Von April bis Oktober nutzen zwar auch Schulen das Gelände, in dieser Zeit wird jedoch nicht geheizt. Die Nutzung der Duschen durch die Schüler ist marginal, hauptsächlich nutzen die Schüler die Toiletten und die Umkleideräume. Auch der Boule-Club nutzt allenfalls die Toiletten mit.

§ 6 Aufrechnungsbefugnis des Vereins

-

Der Verein ist nur befugt, gegen die Pachtforderung oder die Nebenkostenvorauszahlungsforderung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, wenn seine Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Er hat die Absicht der Aufrechnung mindestens einen Monat vor Verrechnung mit der Pacht bzw. den Nebenkostenvorauszahlungen schriftlich anzukündigen.

Das Recht zur Minderung der Pacht wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

§ 7 Zustand der Pachtsache, Reinigung, Instandhaltung/Instandsetzung

- Der Verein nutzt das Pachtobjekt schon, er nutzt es in dem Zustand weiter, in dem es sich befindet. Der Verein erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Das Recht des Vereins auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel, die die Stadt nicht oder mit einfacher Fahrlässigkeit verschuldet hat, ist ausgeschlossen. Ansonsten haftet die Stadt bei anfänglichen Mängeln nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
 - Hiervon unberührt bleibt das Recht des Vereins auf Mängelbeseitigung, soweit die Stadt für die Beseitigung der Mängel zuständig ist.
- Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des

- Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet die Stadt uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch ihrer Erfüllungsgehilfen).
- 3. Der Verein verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln und es regelmäßig im Innenbereich der Gebäude und im Außenbereich zu säubern, soweit für die Reinigung nicht die Stadt zuständig ist (siehe § 7 Abs. 6).
- 4. Der Verein ist verpflichtet, die aus der <u>Anlage 3</u> ersichtlichen Maßnahmen der Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung in eigener Verantwortung durchzuführen.
- Zur Klarstellung wird festgehalten, dass Instandhaltung, Instandsetzung, Unterhaltung, Wartung, Kostentragung, Reinigung, usw. hinsichtlich des Vereinsheims/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz" nebst Anbau einschließlich der Umkleideräume für die 1. Mannschaft dem Verein obliegen, da der Verein das Vereinsgebäude und den zeltähnlichen Anbau selbst errichtet hat und dieses nicht vom Pachtvertrag erfasst ist. Die Umkleideräume für die 1. Mannschaft wiederum werden ausschließlich vom Verein genutzt.
- 6. Dem Verein obliegt auch die Wartung und Unterhaltung und der Ersatz von mitverpachtetem Inventar oder mitverpachteten Einrichtungen, insbesondere der überdachten Feldspielerkabinen, der Fußballtore, der Markierungsmaschine und der Sportgerätschaften. Die Stadt hat dem Verein die Erstausstattung zur Verfügung gestellt. Muss solches mitverpachtetes Inventar oder eine Einrichtung ersetzt werden, hat der Verein gleichwertiges Inventar auf eigene Kosten anzuschaffen. Bei Pachtende gehen diese Gegenstände in das Eigentum der Stadt über. Sie sind unter Berücksichtigung typischer Abnutzungen in einem Erhaltungszustand zurückzugeben, wie er bei pfleglicher Behandlung gegeben sein muss.

Muss mitverpachtetes Inventar oder eine Einrichtung ersetzt werden, hat der Verein gleichwertiges Inventar anzuschaffen.

7. Die Stadt ist bereit, widerruflich und ohne eine Rechtspflicht dafür zu übernehmen, die aus der <u>Anlage 4</u> ersichtlichen Arbeiten an dem Pachtobjekt auf eigene Kosten zu übernehmen.

§ 8 Schönheitsreparaturen, Obhutspflichten, Schadensersatz

1. Die Parteien gehen davon aus, dass insbesondere aufgrund der Frequentierung der Pachtsache durch Vereinsmitglieder und Zuschauer im Allgemeinen die Durchführung von Schönheitsreparaturen in den verpachteten Gebäuden, den Umkleidekabinen, den Duschen, den Toilettenanlagen und an der Tribüne regelmäßig erforderlich sein wird. Unter Schönheitsreparaturen verstehen die Parteien das Anstreichen streichbarer Wände und Heizkörper in den verpachteten Gebäuden sowie die Beseitigung kleinerer, durch vertragsübliche Abnutzung entstandene Beschädigungen. Der Verein ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen während des Pachtverhältnisses auf eigene Kosten vorzunehmen. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Stadt während des Pachtverhältnisses von der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen befreit ist. Die Parteien sind sich zudem darüber einig, dass der Verein die Durchführung von Schönheitsreparaturen am Ende der Pachtzeit nur schuldet, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt objektiv notwendig ist. Sind sich die Parteien über das Erfordernis nicht einig, entscheidet ein Malermeister mit bindender Wirkung für die Parteien. Die Stadt schlägt zur

- Auswahl drei Malermeister vor, von denen der Verein einen aussucht, der verbindlich die Entscheidung trifft.
- Der Verein haftet der Stadt für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder wasserführende Rohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.
- 3. Der Verein haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unterpächter, Besucher, Gäste, Zuschauer, Lieferanten oder sonstigen Personen, die sich mit seinem Willen oder seiner Kenntnis in oder auf der Pachtsache aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.
- Der Verein hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der zuvor genannten Personen nicht vorliegt, wenn die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Pachtsache abgegrenzten r\u00e4umlich-gegenst\u00e4ndlichen Bereich liegt.
- 5. Der Verein hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vereins vornehmen lassen.
 - Im Falle kurzfristig drohender Schäden oder von Gefahr im Verzug bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 6. Der Verein hat das Pachtobjekt auf eigene Kosten von Ungeziefer freizuhalten bzw. Ungeziefer bei Befall auf eigene Kosten fachgerecht bekämpfen zu lassen.
- 7. Sobald Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die der Stadt obliegen, hat der Verein dies der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Ersatzbeschaffungen, die dem Verein aufgrund dieses Vertrags obliegen, hat er selbst unverzüglich auf eigene Kosten fachgerecht vorzunehmen.

§ 9 Nutzung der Pachtsache, Unterverpachtung

- Der Verein darf die Pachtsache nur für Sportzwecke nutzen. Es ist ihm nicht gestattet, diesen Nutzungscharakter zu ändern. Veranstaltungen, die nicht Sportveranstaltungen sind, darf der Verein auf dem Vereinsgelände nur durchführen, wenn die Zustimmung der Stadt vorliegt. Der Verein ist nicht befugt, das Pachtobjekt ohne Zustimmung der Stadt unterzuverpachten oder durch eine andere Person, Gesellschaft oder einen anderen Verein nutzen zu lassen.
- 2. Bei unbefugter Unterverpachtung kann die Stadt verlangen, dass der Verein sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist, das Unterpachtverhältnis beendet. Geschieht dies nicht, kann die Stadt das Hauptpachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist außerordentlich beenden. Bei befugter Unterverpachtung kann die Stadt bei Beendigung dieses Pachtvertrags verlangen, dass auch der Unterpachtvertrag bei ordentlicher Kündigung zum gleichen Zeitpunkt beendet wird, wie der Pachtvertrag mit dem Verein bzw. bei außerordentlicher, fristloser Kündigung, dass der Verein das Unterpachtverhältnis mit einer Auslauffrist von einem Monat beendet.
- Der Verein verpflichtet sich, keine gewerblichen Geschäfte bzw. kein Gewerbe auf dem Pachtobjekt zu betreiben. Ausnahme ist die Bewirtung im Rahmen von

Sportveranstaltungen und die Bewirtung im Vereinsheim/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz".

§ 10 Elektrizität, Gas, Wasser

 Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Verein nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

Falls es sich herausstellen sollte, dass die vorhandene Kapazität an Elektrizität und Wasser bei üblicher Verwendung von elektrischen Geräten oder Wasserverbrauchern für den Befrieb des Pachtobjekts nicht ausreichen sollte, schafft der Verein auf eigene Kosten Abhilfe, etwa durch Verwendung eines zusätzlichen Stromaggregats. Wenn die grundlegende Versorgung betroffen ist und etwa zusätzliche Leitungen verlegt werden müssen oder ein Brunnen gebohrt werden muss, werden sich die Parteien über die Durchführung der Arbeiten und die Kostentragung miteinander abstimmen.

- Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Verein für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Stadt oder ihre Beauftragten unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung durch den Stromlieferanten, berechtigt den Verein nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Stadt. Eine Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, die die Stadt nicht mindestens grob fahrlässig verschuldet hat, gibt dem Verein keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt. Ein gegebenenfalls bestehendes Minderungsrecht wird dadurch nicht berührt.
- 4. Bei der Gasversorgung besteht die Besonderheit, dass die Stadt neben dem Verein gegenüber den Stadtwerken als weiterer Rechnungsempfänger haftet, wenn der Verein nicht zahlt. Diese Regelung war notwendig, um dem Verein den kostengünstigen Bezug von Gas zu ermöglichen. Der Verein verpflichtet sich, die Stadt auf erstes Anfordern freizustellen, wenn Gasverbrauch gegenüber der Stadt berechnet wird, der im Verantwortungsbereich des Vereins entstanden ist.

§ 11 Behördliche Genehmigungen

- Der Verein ist für die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen, insbesondere für die von ihm betriebenen Sportanlagen, für selbsteingebrachte Maschinen, Einrichtungen u. ä., verantwortlich. Dies gilt auch für baurechtliche Genehmigungen für das nicht mitverpachtete Vereinsheim/Vereinsgaststätte "Alter Fritz" und den dortigen Anbau. Der Verein ist auch verantwortlich für die Einhaltung der für den Betrieb der Sportanlagen und des Vereinsheims/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz" bestehenden Umweltschutzvorschriften sowie die Erfüllung der für dieses Gebäude und für die Veranstaltungen des Vereins notwendigen und/oder angeordneten Brandschutzmaßnahmen.
- Wenn dem Verein eine erforderliche Genehmigung oder Konzession nicht erteilt oder entzogen wird, kann er den Pachtvertrag mit der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen. Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt werden insoweit ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 12 Verkehrssicherungspflichten

- Die Verkehrssicherungspflicht des verpachteten Objekts einschließlich mitverpachteter Nebenräume und Parkplätze, Zuwege und öffentlicher Wege obliegt grundsätzlich dem Verein. Dies betrifft insbesondere das Freihalten von Schnee und Eis entsprechend gesetzlicher und behördlicher Vorschriften. Der Verein verpflichtet sich, die Wegereinigung zu übernehmen.
- 2. Der Verein hält die Stadt von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflichten ergeben. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustands des Pachtobjekts entstanden ist, deren Behebung die Stadt unterlassen hat, obwohl ihr der Schaden bekannt war und obwohl ihr die Mängelbeseitigungspflicht oblag.
- Die Stadt erklärt sich bereit, widerruflich und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht den Außenbereich des Pachtobjekts, das heißt, die auf dem Gelände befindlichen Wege zu reinigen und den Weg vom Eingangstor bis zum Umkleidegebäude im Winter von Eis und Schnee zu befreien.
 Dies gilt nicht für die Reinigung nach der Durchführung von Sportveranstaltungen des Vereins; diese obliegt dem Verein.
 Die Reinigungs- und Räumungspflicht obliegt dem Verein davon unabhängig hinsichtlich des Vereinsheims/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz" nebst Anbau einschließlich des Zugangsbereichs zu diesem Gebäude.
- 4. Soweit die Stadt die Reinigung und Eis- und Schneeräumung übernimmt, übernimmt sie auch widerruflich und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht die Verkehrssicherungspflicht. Soweit die Stadt nicht ausdrücklich Reinigungs- und Eis- und Schneeräumungsverpflichtungen übernommen hat, obliegt dem Verein entsprechend § 12 Abs. 1 und 2 die Verkehrssicherungspflicht.

§ 13 Versicherungen

Die in § 5 unter "Betriebs- und Nebenkosten" enthaltenen Regelungen zum Abschluss und zur Kostentragung bei Versicherungen werden wie folgt ergänzt:

- Die Stadt hat folgende sechs Versicherungsverträge abgeschlossen, die im Schadensfall auch dem Verein zugutekommen; sie tritt mit der Zahlung der Versicherungsbeiträge, auch für das Vereinsheim/die Vereinsgaststätte "Alter Fritz", in Vorleistung:
 - Basisdeckung (Sonstige Nutzung) Feuer, weitere Elementar, Sturm/Hagel, Leitungswasser, Terrorakte für:
- a) Objekt 6340577, Umkleidegebäude mit Stromzählern und Heizungsanlage im Keller
- b) Objekt 6340578, zwei Kassenhäuschen
- c) Objekt 6340579, Tribüne
- d) Objekt 6340581 nicht mitverpachtete große Garage vor dem Hartplatz = "rote Garage"
- e) Objekt 6340582, nicht mitverpachte kleine Garage vor dem Hartplatz = "weiße Garage"
- f) Objekt 6340580, nicht mitverpachtetes, Vereinsheim/Vereinsgaststätte "Alter Fritz", einschließlich Sauna.

Da das Objekt Nr. 6 – Vereinsheim/Vereinsgaststätte "Alter Fritz" – nicht mitverpachtet ist, ist es Sache des Vereins, die Versicherungsprämie zu zahlen. Da die Versicherung an das Eigentum geknüpft ist und der Verein keinen eigenständigen Versicherungsvertrag für das Gebäude abschließen kann, wird die Stadt künftig die Prämienrechnungen bezahlen und Kopien der Rechnungen an den Verein weiterleiten, der sie der Stadt innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung erstattet.

Die Stadt ist bereit, auch von den Versicherungskosten analog den Regelungen unter § 5 Abs. 13 38% zusätzlich zu den in § 5 Abs. 13 genannten Kosten zu tragen, mit Ausnahme der Versicherungskosten des Vereinsheims/der Vereinsgaststätte "Alter Fritz".

Im Jahr 2013 ergibt sich als Beispiel folgende Kostensituation:

Die Versicherungsprämien betrugen insgesamt € 728,07. Hiervon entfallen auf das Vereinsheim/die Vereinsgaststätte "Alter Fritz" € 178,58 und auf die Sportanlagen € 549,49.

Somit trägt der Verein von den Kosten der Versicherung im Beispiel 2013 den Anteil "Alter Fritz" allein und von den restlichen 549,49 62% = € 340,68, insgesamt also € 519,26, die Stadt € 208,81 (38% von € 549,49).

3. Der Verein ist verpflichtet, selbst eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die geeignet ist, die Stadt vor Schadensersatzverpflichtungen zu schützen, etwa wenn ein Dritter wegen Verletzung der im Aufgabenbereich des Vereins liegenden Verkehrssicherungspflicht zu Schaden kommt. Der Verein ist weiter verpflichtet, gegen die vom Sportbetrieb und den damit zusammenhängenden Aktivitäten ausgehenden Gefahren, insbesondere aufgrund:

Feuer, Kurzschluss, Wasser, Frostschäden, Glasbruch, Vandalismus, Diebstahl und Einbruch

Versicherungen abzuschließen, soweit diese Risiken nicht schon über die von der Stadt abgeschlossenen Versicherungen abgedeckt sind.

Die Parteien werden darin zusammenwirken, die jeweils von ihnen abgeschlossenen Versicherungen aufeinander abzustimmen.

- 4. Kommt der Verein seiner Versicherungspflicht nicht nach, ist die Stadt berechtigt, geeignete Versicherungen für ihn und auf seine Kosten abzuschließen.
- Der Verein tritt schon jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung von Versicherungsleistungen an die Stadt ab, soweit es sich um Schäden handelt, die das Eigentum bzw. das Vermögen der Stadt betreffen. Die Stadt nimmt diese Abtretung an.

Die Stadt verpflichtet sich, die Versicherungsleistung zweckentsprechend zur Wiederherstellung des Zustands vor Eintritt des Schadensfalls zu verwenden, soweit es sich um einen Schaden am Pachtobjekt handelt.

6. Der Verein stellt der Stadt unverzüglich Kopien der Versicherungspolicen und der Zahlungsbelege der von ihm abgeschlossenen Versicherungsverträge zur

Verfügung. Die Kopien der Zahlungsbelege übermittelt der Verein der Stadt spätestens 14 Tage nach Zahlung, weitere Kopien von Versicherungspolicen und sonstigen Unterlagen bei einer Änderung der Versicherungsverträge, etwa bei einer Risikoerhöhung.

Die Stadt ist berechtigt, die Originale der Versicherungsunterlagen und der Zahlungsbelege einzusehen.

7. An den unter § 13 Abs. 3 genannten Versicherungskosten beteiligt sich die Stadt <u>nicht</u>. Deren Zahlung ist ausschließlich Sache des Vereins.

§ 14 Werbeanlagen

Veränderungen an den bestehenden Werbeanlagen darf der Verein nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vornehmen. Dies gilt auch für die Anbringung zusätzlicher Werbeanlagen.

§ 15 Bauliche Änderungen durch die Stadt

- Der Verein hat Maßnahmen, die zur Erhaltung des Pachtobjekts erforderlich sind, zu dulden. Der Verein hat auch Maßnahmen zur Verbesserung des Pachtobjekts zu dulden, soweit sie die Nutzung des Pachtgegenstands nicht über Gebühr beeinträchtigen.
 - Die Stadt wird derartige Maßnahmen mit dem Verein abstimmen und eine Ausführungsart und Ausführungszeiten wählen, die den Sportbetrieb des Vereins möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2. Soweit der Verein Maßnahmen nach den vorstehenden Regelungen zu dulden hat, kann er weder die Pacht mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

§ 16 Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Verein, Handhabung bei Beendigung des Pachtvertrags

- Bauliche Änderungen durch den Verein, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Erteilt die Stadt die Zustimmung, ist der Verein für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- Die Stadt kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Verein das Pachtobjekt versehen hat, bei Beendigung des Pachtverhältnisses gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung in oder auf dem Pachtobjekt verbleiben. Alternativ kann sie verlangen, dass der Verein die Einrichtungen entfernt und den
 ursprünglichen Zustand der Pachtsache bei Pachtende wieder herstellt. Kommt
 der Verein der Aufforderung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht innerhalb angemessener Frist nach, gehen die Einrichtungen entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über, wenn nicht die Stadt wahlweise
 auf Entfernung besteht.
- 3. Im Hinblick auf das Vereinsheim/die Vereinsgaststätte "Alter Fritz" vereinbaren die Parteien ausdrücklich, dass die Stadt bei Beendigung des Pachtvertrags keinen Ersatz leisten muss, sondern dieses Gebäude entschädigungslos auf dem Pachtgelände verbleibt. Die Stadt kann allerdings verlangen, dass das Gebäude von dem Verein auf dessen Kosten fachgerecht abgebrochen und entsorgt wird.

4. Der Verein haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 17 Betreten des Pachtobjekts, Schlüssel

- Der Stadt oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtobjekts jederzeit frei. Sie wird dabei die Belange des Vereins angemessen berücksichtigen. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Stadt das Pachtobjekt zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 2. Der Verein ist damit einverstanden, dass die Stadt Schlüssel zu dem Gelände und zu den verpachteten Gebäuden behält, weil die Stadt im Interesse des Vereins Arbeiten auf dem Gelände übernimmt, die sie durch einen Hausmeister, den städtischen Bauhof und die städtische Gärtnerei durchführen lässt. Die Mitarbeiter der Stadt müssen deshalb die Möglichkeit haben, jederzeit das Gelände und die Gebäude zu betreten.

§ 18 Beendigung des Pachtverhältnisses, Schadensersatz

- 1. Das Pachtverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.
- Das Pachtverhältnis kann auch außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Ein solcher wichtiger Grund liegt für die Stadt insbesondere dann vor, wenn

- wenn dem Verein die für seinen Betrieb erforderlichen Genehmigungen nicht erteilt oder entzogen werden;
- wenn der Verein das Pachtobjekt entgegen dem vereinbarten Nutzungszweck trotz Abmahnung durch die Stadt nutzt;
- c) wenn über das Vermögen des Vereins das Insolvenzverfahren eröffnet oder nur mangels Masse nicht eröffnet, sondern eingestellt wird; dies gilt nicht, wenn der Insolvenzverwalter von seinem Wahlrecht auf Erfüllung des Vertrags Gebrauch macht und dieser Vertrag von dem Verein/dem Insolvenzverwalter ordnungsgemäß erfüllt wurde und weiter erfüllt wird und kein anderer Grund zur außerordentlichen Kündigung vorliegt;
- wenn der Verein auf dem Pachtobjekt Prostitution oder verbotene Glückspiele duldet oder f\u00f6rdert; dies gilt auch, wenn dies in der Vereinsgastst\u00e4tte "Alter Fritz" oder dem Anbau geschieht, auch wenn diese Geb\u00e4ude nicht mitverpachtet sind;
- e) wenn der Verein ohne Zustimmung der Stadt wesentliche bauliche Veränderungen an dem Pachtobjekt vornimmt;
- f) wenn der Verein gegen das Verbot der Unterverpachtung verstößt;
- wenn der Verein vereinbarte Versicherungen nicht abschließt und dadurch Vermögen oder Eigentum der Stadt zumindest abstrakt gefährdet werden;
- h) wenn der Verein trotz Abmahnung der Stadt nachhaltig gegen Gesetze oder behördliche Anordnungen und Auflagen verstößt.
- Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Pachtobjekt sauber, das heißt, umfassend gereinigt zurückzugeben. Dies gilt sowohl für den Außenbereich, als auch für den Innenbereich der aufstehenden Gebäude. Falls erforderlich hat der

Verein auch die Schönheitsreparaturen (siehe § 8) fachgerecht durchzuführen oder durchführen zu lassen. Bei Streit um die Erforderlichkeit gilt § 8 Abs. 1 am Ende analog.

Das Pachtobjekt ist – mit Ausnahme von mitverpachtetem Inventar bzw. mitverpachteten sonstigen Gegenständen/dem vom Verein ersetzten Inventar/den ersetzten Gegenständen - geräumt zurück zu geben.

- 4. Der Verein hat alle Schlüssel auch selbst beschaffte der Stadt herauszugeben. Der Verein haftet für sämtliche Schäden, die der Stadt oder einem Nachpächter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
- 5. Bei außerordentlicher Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Stadt wegen eines wichtigen Grunds, den der Verein zu vertreten hat, ist der Verein verpflichtet, der Stadt sämtliche dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen.

§ 19 Besondere Vereinbarungen

- Bei Rohrverstopfungen obliegen die fachgerechte Rohrreinigung und die Übernahme der dadurch entstehenden Kosten vom Pachtobjekt bis zur Kanalanbindung im Straßenbereich dem Verein.
- Es wird nochmals ausdrücklich vereinbart, dass der Verein der Stadt ein Zugangsrecht zu allen Gebäuden auf dem Pachtgelände einräumt, insbesondere auch, um Verbrauchszähler abzulesen. Die Stadt wird gegebenenfalls mit dem Verein den Zeitpunkt abstimmen, an dem ein Zugang zu den Gebäuden erforderlich ist.
- Die Stadt hat dem Verein in dessen Vereinsgaststätte "Alter Fritz" eine Fettabscheideanlage installiert und übergeben. Seit Übergabe obliegt die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung dieses Fettabscheiders, auch seine Leerung, dem Verein auf dessen Kosten. Hierüber haben die Parteien am 29. November 2011 eine eigene Vereinbarung geschlossen, die weiter Gültigkeit behält. Sie ist als <u>Anlage 5</u> diesem Vertrag beigefügt und Bestandteil des Pachtvertrags.

§ 20 Sonstige Vereinbarungen

Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.

§ 21 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Vertragsbestimmung berührt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich für einen solchen Fall, die unwirksame oder undurchführbare Klausel durch eine solche wirksame und durchführbare Klausel zu ersetzen, die der unwirksamen oder undurchführbaren Klausel bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für den Fall einer Vertragslücke.

Anlagen:

Anlage 1 Plan Pachtobjekt

Anlage 2 Nachtragsvertrag Nr. 3 zum Mietvertrag vom 4. Juni 1970

Anlage 3 Verpflichtungen des Vereins zur Reinigung, Instandhaltung, Instandset-

zung des Pachtobjekts

Anlage 4 Übernahme von Arbeiten am Pachtobjekt durch die Stadt

Anlage 5 Protokoll Abnahme- und Übergabe Fettabscheider

Schwetzingen, den

SV 1898 Schwetzingen e. V., vertreten durch den Vorstand Rainer Zimmermann (1. Vorsitzender), Jürgen Frank (stellvertretender Vorsitzender), Jan Fuhrmann, Daniel Heinrich und Lothar Fischer, Ketscher Landstraße 11, 68723 Schwetzingen - Verein -

Schwetzingen, den

Große Kreisstadt Schwetzingen, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. René Pöltl - Stadt -