

Anlage B

Pachtvertrag

Zwischen

Gemeinde Barleben
Der Bürgermeister
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben
- als Verpächter -

und

(Pächter Name
Straße
Wohnort)

- als Pächter -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Pachtvertrages

1. Die Gemeinde Barleben verpachtet an den Pächter das Gelände Strandbad, Kurzzeit- und Dauercampingplatzes (Erholungscenter Jersleber See) samt Ausstattung, sowie der sich auf dem Areal befindlichen Gebäude und Aufbauten/Einrichtungen (Anlagen B, 1- 1.3). Die Anlagen B, 1 - 1.3 inklusive Lageplan werden Bestandteil dieses Vertrages.
2. Mit verpachtet sind die auf dem Gelände befindlichen beweglichen und unbeweglichen Vermögensgegenstände (insbesondere Kiosk, Empfangsbereich, Sanitärgebäude, Rettungsschwimmerturm und deren Ausstattung), WIBIT Wasserspiellandschaft, schwimmende Volleyballanlage, Ponton, Strandkörbe, Tretboote, E-Fahrräder, Bänke, Tische, Grills, etc. Eine vollständige Auflistung enthält Anlage B 2, die Bestandteil des Vertrages wird.
3. Die Vertragsparteien haben den Pachtgegenstand gemeinsam eingehend besichtigt. Der Pachtgegenstand wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

4. Die Vertragsparteien befinden einvernehmlich über die Benennung der Freizeiteinrichtung.
5. Der Besitzübergang erfolgt zum 1. Januar 2025 oder zu einem gesondert vereinbarten Zeitpunkt. Über ihn ist ein Protokoll anzufertigen, das beide Parteien zu zeichnen haben.
6. Das von dem Pächter eingereichte Konzept ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Pachtzins und Kautions

1. Die monatliche Pacht beträgt 2.000,00 EUR (netto). Im Pachtzins sind die Kosten für Gebäudeversicherungen einschließlich der WIBIT Wasserspiellandschaft, sowie der Erbbauzins aus dem Erbbaupachtvertrag enthalten. Die Zahlung der Pacht erfolgt jeweils zum Ende eines Monats per Überweisung durch den Pächter auf das Konto der Gemeinde Barleben. Die erstmalige Zahlung erfolgt am Ende des Monats in dem der Besitzübergang erfolgt.
2. Der Pächter trägt zudem die Betriebs- und Nebenkosten und die öffentlichen Lasten des Grundstücks.
3. Es ergibt sich folgende Pachtaufstellung
2000,00 EUR Nettopacht
+ Umsatzsteuer
= monatlicher Bruttopachtbetrag
4. Ein Erlass der Pachtzinsen oder die Reduzierung der Pachtzinsen wegen Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
5. Der Pächter kann hinsichtlich der Pacht nicht mit Forderungen aufrechnen, die sich nicht aus diesem Pachtvertrag begründen. Er kann die Leistung der Pacht auch nicht verweigern, indem er sich auf ein Zurückbehaltungsrecht beruft.
6. Der Pächter leistet an den Verpächter eine Kautions zur Sicherung aller Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis. Die Kautions ist vor Übergabe des Pachtobjekts als Bankbürgschaft zu erbringen. Die Kautions beträgt 50.000,00 EUR. Der Verpächter darf die Kautions in Anspruch nehmen, wenn mindestens eine Pachtzahlung trotz Fälligkeit nicht bezahlt wurde oder der Pächter anderen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt. Der Pächter darf seine Zahlungspflichten nicht mit der Kautions aufrechnen.

§ 3 Zweck

1. Das Pachtobjekt wird zum Zweck des Betriebs einer Freizeiteinrichtung verpachtet. Der Zweck der Verpachtung ist dabei insbesondere die Entwicklung eines gehobenen Naherholungszentrums verbunden mit der Umsetzung der Entwicklungsziele (Anlage B 3). Dabei sollen die Schwerpunkte einerseits auf Naherholung und Tourismus andererseits auf

Gastronomie und gesteigerte Freizeit- und Erholungswerte liegen. Der Pächter darf das Pachtobjekt nur zu diesem Zweck nutzen.

2. Es sollen verstärkt Angebote zur Verfügung gestellt werden, die die Erreichung dieser Ziele unterstützen.
3. Der Pächter ist nicht befugt, den Charakter oder die Nutzungsart des Pachtobjekts zu ändern. Ergänzende Nutzungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters.
4. Sind für den Betrieb der Freizeiteinrichtung öffentliche Genehmigungen (Anlage B 4) erforderlich, so ist es Sache des Pächters, diese auf seine Kosten einzuholen und sicherzustellen, dass einschränkende Vorgaben eingehalten werden.

§ 4 Saison

1. Die Campingsaison findet derzeit im Zeitraum von April bis Oktober statt. Es soll darauf hingearbeitet werden, die Saison auf das gesamte Jahr auszuweiten.
2. Die Badesaison findet mindestens vom 15. Mai bis 15. September eines Jahres statt.

§ 5 Eintritt

Die Preisgestaltung obliegt grundsätzlich dem Pächter. Dieser sollte auf eine Balance zwischen Betriebswirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit achten, da der Badebetrieb als öffentliche Einrichtung auch die Funktion der Daseinsfürsorge für die Gemeinden Barleben und Niedere Börde zu erfüllen hat.

§ 6 Pachtdauer

1. Der Pachtvertrag wird auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen.
2. Der Verpächter räumt dem Pächter die Option auf Verlängerung dieses Pachtvertrages um weitere zehn Jahre ein.
3. Eine stillschweigende Verlängerung im Sinne von § 545 BGB ist nicht anzuwenden.

§ 7 Nutzung

1. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln und insgesamt in gutem Zustand zu erhalten. Schäden am Pachtobjekt sind möglichst zu vermeiden und durch einen Fachbetrieb zu beseitigen. Schäden, Betriebsstörungen (größer 500 EUR) sind dem Verpächter unverzüglich zu melden. Der Pächter hat bei der Nutzung die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die bestehenden Umweltschutzvorschriften, einzuhalten. Der Pächter steht dem Verpächter während der

Pachtzeit für die Erfüllung hinsichtlich des Pachtobjekts gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen ein.

2. Eine Weiterverpachtung oder Unterverpachtung einzelner Areale ist, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters, gestattet. Der neue Pächter bzw. Unterpächter muss sich zuvor gegenüber dem Verpächter zur Einhaltung der Pachtbedingungen bindend verpflichten. Der Pächter haftet für Schäden, die durch den Weiterpächter bzw. Unterpächter verursacht werden.
3. Die Entwicklung von Apartment-Arealen insbesondere auf Eigentumsflächen der Gemeinde Barleben ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Genehmigungen zulässig. Flächen können dafür gekauft oder ebenfalls gepachtet werden.
4. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem Gelände des Pachtobjekts, insbesondere für die Wege, Gebäude und Anlagen/Einrichtungen sowie für den Badebetrieb. Hierbei ist insbesondere für eine ausreichende Bewachung des Geländes, eine ausreichende Beleuchtung und eine fachgerechte Beräumung der Wege im Pachtobjekt zu sorgen. Er übernimmt zudem die Verkehrssicherungspflicht als Anlieger der Seefläche und an den öffentlichen Wegen und Straßen, die an das Pachtobjekt grenzen.
5. Der Pächter stellt den Verpächter von sämtlichen Ansprüchen aus der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten frei.

§ 8 Wartung und Instandsetzung

1. Der Pächter verpflichtet sich, die Pachtgegenstände in einem betriebsbereiten und für den Betrieb erforderlichen, sicheren Zustand zu halten. Nichtbetriebssichere Gegenstände sind unverzüglich auszutauschen oder stillzulegen, sodass von ihnen keine Gefahr mehr ausgeht.
2. Dem Pächter obliegt die bauliche und sonstige Instandsetzung der verpachteten Gegenstände sowie die Ersatzbeschaffungen. Die entsprechenden Kosten hat der Pächter zu tragen. Die Pachtgegenstände sind regelmäßig durch eine Sichtkontrolle auf ihre Betriebssicherheit zu prüfen.
3. Der Pächter verpflichtet sich, mindestens 4 % vom Jahresumsatz, den der Pächter durch die Nutzung der Pachtgegenstände erzielt, für Renovierungen, Instandhaltung und Sanierung zu investieren. Dabei sind die Ziele der angestrebten touristischen Entwicklung zu berücksichtigen.
4. Im 4. Quartal des Vorjahres sind die beabsichtigten Maßnahmen des Folgejahres mit dem Verpächter abzustimmen.
5. Bis zum 31.03. hat der Pächter den Vorjahresumsatz sowie die getätigten Investitionen durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 9 Zusammenarbeit

1. Der Verpächter ist jederzeit berechtigt, sich über den Zustand des Pachtobjekts zu unterrichten und die Einhaltung der in diesem Vertrag enthaltenen Pflichten zu kontrollieren. Er kann zu diesem Zweck das Gelände und die Gebäude/ Einrichtungen betreten und dazu Dritte (z.B. Sachverständige) einbinden. Der Pächter hat entsprechende Kontrollen des Verpächters zu dulden. Er hat zudem dafür zu sorgen, dass das Pachtobjekt und deren Gebäude/ Einrichtungen auch in einem Notfall und bei seiner Abwesenheit betreten werden können. Kontrollen sind vorher abzustimmen.
2. Nach fünf Jahren soll dieser Vertrag und die Umsetzung des vom Pächter eingereichten Konzeptes evaluiert werden.
3. Die Vertragsparteien werden versuchen, öffentliche Förderungen einzuwerben und werden sich dabei zur Optimierung der Förderung abstimmen.
4. Der Pächter sollte die Kinder- und Jugendarbeit der Gemeinden Barleben und Niedere Börde unterstützen und den Einrichtungen wie zum Beispiel Jugendclubs, Kinder- und Jugendfeuerwehren, Sportvereine die Möglichkeit anbieten, mindestens eine Woche/Jahr eine Ferienfreizeit zu einem Sonderpreis durch führen zu können. Vom Sonderpreis ausgenommen, sind die Betriebskosten.
5. Die Gemeinden Niedere Börde und Barleben verstehen sich als Werbepartner des Pächters und erhalten die Möglichkeit, mit dem Kleinod „Jersleber See“ weiterhin auf die touristischen Vorzüge hinzuweisen.
6. Der Pächter kann auf Wunsch die erstellten Unterlagen als Basis zur Weiterentwicklung erhalten (Benchmarking-Papier, Wirtschaftlichkeitsanalyse, Machbarkeitsstudie, Raum- und Entwicklungsplanung, Kostenvoranschläge für neue Volleyballanlage sowie der neuen Minigolfanlage etc.).
7. Mitarbeiter der Gemeinde Barleben können auf Wunsch des Pächters zeitweise den Übergangsprozess zu Beginn der Pacht begleiten. Die Hilfe wird maximal eine Saison/ein Geschäftsjahr angeboten.

§ 10 Investitionen

1. Das Investitionsziel beträgt mindestens 6 % vom Jahresumsatz.
2. Als Investitionen werden Vorhaben größer 10.000 EUR zum Erwerb, Errichten oder Erweitern der Ausstattung, am Baukörper oder an den baulichen Nebenanlagen zur Erreichung der Entwicklungsziele (Anlage B 3) sowie weiterer Entwicklungsmaßnahmen, die nicht unter § 8 dieses Vertrages fallen, bezeichnet.

3. Die geplanten Maßnahmen sind dem Verpächter vorab schriftlich anzuzeigen. Die Zustimmung des Verpächters gilt als erteilt, wenn dieser der geplanten Maßnahme nicht innerhalb von 4 Wochen ab Zugang der schriftlichen Anzeige widerspricht.
4. Sind für die Investitionen öffentliche Genehmigungen erforderlich, so ist es Sache des Pächters, diese auf seine Kosten einzuholen und sicherzustellen, dass einschränkende Vorgaben (insbesondere Auflagen und Nebenbestimmungen) eingehalten werden.
5. Investitionen sind unter Abstimmung mit dem Verpächter ansparbar

§ 11 Strandbad- und Parkregeln

1. Der Pächter erlässt Regelungen zur Nutzung des Strandbades und des Parkens auf dem Gelände des Erholungscenters und veröffentlicht diese.
2. Die Öffnungszeiten sind mit dem Verpächter abzustimmen (Mindestöffnungszeiten während der Badesaison: täglich von 10.00-19.00 Uhr).

§ 12 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Kündigung des Pachtverhältnisses ist der Verpächter allerdings berechtigt, wenn der Pächter mit 3 Monats-Pachten in Verzug geraten ist oder in grober Weise gegen die Vertragsvereinbarungen (z.B. fehlende Instandhaltung, Investitionen) verstoßen hat.
2. Das Optionsrecht aus § 6 Nr.2 greift, wenn der Pächter die Option bis spätestens 24 Monate vor Ablauf des befristeten Pachtverhältnisses mit eingeschriebenem Brief (Datum der Postaufgabe) geltend macht und der Verpächter der Verlängerung zustimmt. Bei Geltendmachung der Option wird der Pachtzins neu entsprechend den dann bestehenden Verhältnissen angepasst.
3. Das Recht auf eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt bestehen (z.B. „Umkippen“ des Sees).

§ 13 Beendigung und Rückgabe

1. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss das Pachtobjekt (Gelände, Gebäude und Einrichtungen) in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.
2. Für Investitionen gemäß § 10 dieses Vertrages erfolgt durch den Verpächter eine Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung soll sich an dem Wert des Investitionsobjektes zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses orientieren.

3. Im Zeitpunkt der Rückgabe noch nicht durchgeführte Instandsetzungen können vom Verpächter auf Kosten des Pächters durchgeführt werden. Die Schäden, die durch eine schuldhaft verzögerte Rückgabe beim Verpächter entstehen, sind durch den Pächter zu ersetzen.
4. Verfallene oder unbrauchbare sowie das Landschaftsbild verunzierende sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten sind von dem ausscheidenden Pächter zu beseitigen.

§ 14 Haftung

1. Der Pächter haftet dem Verpächter wegen der Beschädigung des Pachtobjekts durch ihn, zu seinem Haushalt oder Betrieb gehörende Personen, Arbeiter, Angestellte, Besucher und ähnliche Personen (z.B. beauftragte Handwerker, Lieferanten). Der Pächter trägt die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Der Pächter haftet nicht für Zufall oder höhere Gewalt.
2. Der Pächter haftet von Beginn der Pachtzeit an für den verkehrssicheren Zustand der Pachtgegenstände. Er übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Nutzung des Strandbads, der Einrichtungen und Aufbauten, der Campingplätze und den Aufenthalt in diesem Bereich (dazu auch § 7 dieses Vertrages). Dies gilt auch gegenüber dem Verpächter bzw. den Mitarbeitern des Verpächters. Er stellt den Verpächter insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei.
3. Der Pächter ist verpflichtet auf eigene Kosten für das Pachtobjekt angemessene Versicherungen über die Dauer der Pachtzeit abzuschließen und zu unterhalten. Ein Nachweis über die Abschlüsse der Versicherungen ist vorzulegen.
4. Der Verpächter haftet nicht für Schäden, die Dritte bewirken.
5. Der Verpächter haftet nicht für ausbleibende Erträge des Pächters.
6. Der Pächter haftet unbeschadet seiner sonstigen Verpflichtung aus diesem Vertrag für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der Sorgfaltspflicht am Pachtobjekt entstehen.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Gerichtsstand ist Magdeburg.
2. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
3. Die Kommunikation der Vertragsparteien hat in deutscher Sprache zu erfolgen.
4. Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll zunächst zwingend die gesetzliche Regelung, sodann eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich

möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder, hätten sie den Punkt bedacht, gewollt hätten.

Datum, Unterschrift Verpächter

Datum, Unterschrift Pächter