

Anlage zur Beschlussvorlage: BV/0202/2015 - „ Abschluss eines Pachtvertrages zwischen der Stadt Eberswalde und dem 1. FV Stahl Finow e. V. für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2030 (Sportanlage „Am Wasserturm“) - für die Sitzung

- des Ausschusses für Bildung, Jugend und Sport am 05.11.2015
 - des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen am 12.11.2015 sowie
 - des Hauptausschusses am 19.11.2015
-

Pachtvertrag über eine Sportstätte

zwischen

der Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde
(Steuernummer/Ust-Id.Nr. 065/144/00596)

diese vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Friedhelm Boginski und
den stellvertretenden Bürgermeister
Herrn Bellay Gatzlaff

- im Folgenden „**Verpächterin**“ genannt -

und

dem 1. Fußballverein Stahl Finow e. V.
Am Wasserturm 3
16227 Eberswalde

dieser vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch Herrn Marian Hanke als
Geschäftsführer und
Herrn Michael Scharf als Kassenwart,

- im Folgenden „**Pächter**“ genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtsache

- 1.1 Die Verpächterin verpachtet an den Pächter die Sportanlage „Am Wasserturm“ in 16227 Eberswalde (Ortsteil Finow) einschließlich der sich darauf befindenden Gebäude, Einrichtungen, Anlagen und Leitungen zur Durchführung des organisierten Sportbetriebs und für kurzzeitige Vermietungen.
- 1.2 Die Pachtsache ist in der Anlage 1 farblich gekennzeichnet und umfasst neben den 3 Sportplätzen auch das Pumpenhaus am Kanaldurchstich (Flurstück 58, Flur 8) und die Gaststätte/Vereinshaus/Sanitärgebäude. Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrages.

§ 2 Zustand der Pachtsache

- 2.1** Dem Pächter ist der gegenwärtige Zustand der Pachtsache bekannt. Die Pachtsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Pächter übernommen. Vor Vertragsbeginn werden die Parteien eine gemeinsame Besichtigung durchführen und den Zustand protokollieren (Anlage 4). Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen. Die Anlage 4 ist wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrages.
- 2.2** Die Verpächterin haftet nicht, wenn zum vereinbarten Vertragszweck eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen, die nicht die Beschaffenheit der Pachtsache oder deren Lage betreffen, nicht erteilt werden.
- 2.3** Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen an der Pachtsache erforderlich, hat der Pächter diese auf eigene Kosten und nur nach ausdrücklich schriftlicher Genehmigung der Verpächterin durchzuführen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.

§ 3 Pachtzeit und Kündigungsrechte

- 3.1** Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2016 und endet am 31.12.2030.
- 3.2** Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss der anderen Seite nachweislich zugehen.
- 3.3** Das Pachtverhältnis endet vorzeitig zu dem Zeitpunkt, wenn der Pächter die Pachtsache nicht mehr zu Zwecken des Sportbetriebs nutzt und eine andere Nutzungsart von der Verpächterin nicht bestätigt wurde.
- 3.4.** Die Verpächterin hat ein fristloses Sonderkündigungsrecht aus wichtigem Grund, wenn der Pächter gegen wesentliche Pflichten aus diesem Pachtvertrag verstößt und auch nach Abmahnung mit Fristsetzung die Verstöße nicht fristgemäß abstellt.
- 3.5** Der Pächter hat ein Sonderkündigungsrecht zum Ende eines jeden Monats, wenn die Verpächterin die unter § 14.2 benannte Unterstützung einstellt. Das Sonderkündigungsrecht muss bis zum dritten Werktag des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Unterstützung eingestellt wird, bei der Verpächterin schriftlich angezeigt werden.
- 3.6.** Der Pächter ist außerdem berechtigt, aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn er finanziell nicht mehr in der Lage ist und auf absehbare Zeit auch nicht sein wird, seine Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag zu erfüllen. Die Beweislast liegt beim Pächter.

§ 4 Pacht, Nebenkosten, Zahlungsweise

- 4.1** Die Pacht für die in § 1 beschriebene Pachtsache beträgt jährlich EUR 1,00 (ein Euro). Sie ist mit der Betriebskostenabrechnung für das jeweilige Jahr fällig, wenn sie von der Verpächterin zusammen mit der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht wird.
- 4.2** Darüber hinaus trägt der Pächter sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 2 der Betriebskostenverordnung unmittelbar. Eine Aufstellung dieser Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 2 beigelegt. Ausgenommen hiervon sind die in der Anlage 3 gesondert aufgeführten Betriebskosten. Die Anlagen 2 und 3 sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Der Pächter hat auf die in Anlage 3 genannten Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 430,00 zu leisten. Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung ist bis zum 15. des laufenden Monats fällig und auf das Konto der Verpächterin zu überweisen.
- 4.3** Die Verpächterin ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen oder verringern. Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet bis spätestens 30.09. des Folgejahres. Im Falle der Vertragsbeendigung des Pächters während der Abrechnungsperiode ist die Verpächterin berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlenungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er von der Verpächterin nach billigem Ermessen zu bestimmen.
- 4.4** Die Pacht, die Betriebskostenvorauszahlungen und Betriebskostennachzahlungen sind an die Verpächterin auf deren Konto

IBAN DE97 1705 2000 2510 0100 02, BIC WELADED1GZE bei der Sparkasse Barnim

zu zahlen. Bei der Zahlung sind die Vertragsnummer und das Untersachkonto (siehe oben) unbedingt als Zahlungsgrund anzugeben. Die Steuernummer der Stadt Eberswalde lautet 065/144/00596.

§ 5 Instandhaltung

- 5.1** Die Kosten für sämtliche Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen trägt während der gesamten Pachtdauer der Pächter. Insofern versteht sich auch die unter § 4.1 vereinbarte Pacht.
- 5.2** Absatz 1 gilt nicht für Mängel, die bei Vertragsbeginn bestanden haben und sicherheitsrelevant sind, und auch nur, wenn sie in der Anlage 4 des Vertrages ausdrücklich aufgeführt sind. Diese Kosten trägt die Verpächterin.

§ 6 Mängel der Pachtsache

Die Haftung der Verpächterin auf Schadensersatz wegen eines Mangels der Pachtsache oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, wenn der Mangel von der Verpächterin nicht vorsätzlich oder nicht grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Pächters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

§ 7 Werbeanlagen

Der Pächter ist zur Anbringung von Werbeanlagen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen berechtigt. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

§ 8 Unterverpachtung und kurzzeitige Vermietungen

- 8.1** Der Pächter ist ohne vorherige Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, die Pachtsache ganz oder teilweise unterzuverpachten.
- 8.2** Eine erteilte Zustimmung zur Unterverpachtung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.
- 8.3** Der Pächter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Pachtsache von ihm überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallende Verschulden zu vertreten.
- 8.4.** Kurzzeitige Vermietungen darf der Pächter auch ohne Zustimmung der Verpächterin durchführen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen (z. B. nach Veranstaltungsrecht) einzuholen, obliegt dem Pächter auf dessen eigene Kosten.

§ 9 Inventar

- 9.1** Dem Pächter wird das mitverpachtete Inventar zur Restnutzung überlassen. Der Pächter ist verpflichtet, das Inventar ordnungsgemäß zu pflegen und – soweit wirtschaftlich vertretbar – instand zu halten.
- 9.2** Wenn Teile des Inventars wirtschaftlich sinnvoll nicht mehr instand zu halten sind, kann der Pächter diese Teile auf seine Kosten ersetzen.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

- 10.1** Der Pächter übernimmt hinsichtlich der Pachtsache die Verkehrssicherungspflicht.
- 10.2** Der Pächter stellt die Verpächterin im Innenverhältnis von etwaigen Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Pachtobjekt frei.
- 10.3** Unberührt bleibt die Haftung der Verpächterin als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden und der mit dem Grundstück verbundenen Werke.

§ 11 Betreten der Pachtsache

- 11.1** Die Verpächterin oder die von ihr Beauftragten dürfen die Pachtsache zur Prüfung ihres Zustands in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.
- 11.2** Ist der Pachtvertrag gekündigt, so sind die Verpächterin oder die von ihr Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Pachtinteressenten berechtigt, die Pachtsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.
- 11.3** Der Pächter hat sicherzustellen, dass die Rechte der Verpächterin nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.
- 11.4** In Fällen dringender Gefahr kann die Verpächterin die Pachtsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Pächters betreten.

§ 12 Rückgabe der Pachtsache

- 12.1** Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Pachtsache vollständig geräumt und gereinigt an die Verpächterin zurückzugeben. Der Pächter hat der Verpächterin sämtliche Schlüssel auszuhändigen. Diejenigen Schlüssel, die der Pächter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er der Verpächterin kostenlos zu überlassen oder die Vernichtung nachzuweisen. Beide Seiten können verlangen, dass ein gemeinsames Abnahmeprotokoll erstellt wird. Vom Pächter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
- 12.2** Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Pächter kann die Verpächterin durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

- 12.3 Setzt der Pächter den Gebrauch der Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit fort, so gilt das Pachtverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 13 Bauliche Veränderungen

- 13.1 Der Pächter ist nur mit Zustimmung der Verpächterin berechtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen.
- 13.2 Wenn der Pächter bauliche Veränderungen wünscht, muss darüber eine gesonderte Vereinbarung mit der Verpächterin getroffen werden. Dabei sind insbesondere Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten, die Finanzierung und Abreden für den Fall der Vertragsbeendigung zu regeln.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

- 14.1 Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit Unterzeichnung dieses Pachtvertrages der bereits bestehende Pachtvertrag vom 23.06.2009 mit Ablauf des 31.12.2015 endet. Der bestehende Gaststättenunterpachtvertrag vom 23.10.2009 zwischen dem Pächter und Herrn Marian Hanke, Erich-Steinfurth-Straße in 16227 Eberswalde, wird von der Verpächterin weiter nach § 8 dieses Vertrages anerkannt.
- 14.2 Die Verpächterin gewährt dem Pächter eine jährliche Unterstützung für Betriebs- und Bewirtschaftungskosten i. H. v. EUR 24.000,00 (vierundzwanzigtausend Euro). Jeweils ein Viertel der jährlichen Unterstützung (EUR 6.000) sind zum 15.01., 15.04., 15.07. und 15.10. eines Jahres an die Pächterin zu überweisen. Über die Verwendung dieser jährlichen Unterstützung ist bis zum 31.05. eines jeden Folgejahres ein Verwendungsnachweis in einfacher Form bei der Stadt Eberswalde / Amt für Bildung, Jugend und Sport einzureichen. Es handelt sich dabei um einen zahlenmäßigen Nachweis mit Vorlage von Belegen, in denen Einnahmen und Ausgaben entsprechend der in der Anlage 5 beigelegten Gliederung summarisch zusammengestellt sind. Die Anlage 5 ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages. Die Originalbelege sind durch den Pächter für mindestens 10 Jahre aufzubewahren. Der Verpächterin oder einer von ihr beauftragten Person wird durch den Pächter die Möglichkeit einer jährlichen Vorortprüfung eingeräumt. Nach Fristsetzung durch die Verpächterin sind nicht verwendete Unterstützungsmittel vom Pächter an die Verpächterin zurückzuzahlen.
- 14.3 Des Weiteren gewährt die Verpächterin dem Pächter eine einmalige Investitionsanschubfinanzierung i. H. v. EUR 40.000,00 (vierzigtausend EURO). Per Antragstellung (formlos) kann der Verein in den Jahren 2016 bis 2019 Einzelsummen für Maßnahmen (Beregnungs- und Mähtechnik) beantragen. Die Verpächterin verpflichtet sich, die Mittel innerhalb von 14 Tagen auszuzahlen. Eine Verwendung der Mittel (Nachweisführung) ist bis spätestens 31.05. des Folgejahres (nach der Beantragung) siehe Punkt 14.2 einzureichen. Nicht verbrauchte Mittel im Sinne des § 14.2 der Jahre 2016 und 2017 können auf Antrag die Investitionsanschubfinanzierung erhöhen. Über den Antrag wird nach Haushaltslage entschieden. Nach Fristsetzung durch die Verpächterin sind nicht verwendete Investitionsmittel vom Pächter an die Verpächterin zurückzuzahlen.

- 14.4** Die Verpächterin stellt dem Pächter vom 15.02.2016 bis 15.12.2016 und vom 15.02.2017 bis 30.06.2017 einen Platzwart zur Bewirtschaftung der Anlage mit 30 h pro Woche zur Verfügung, damit der Pächter die erforderlichen Investitionen nach § 14.3 in der erforderlichen Zeit tätigen kann. Die Personalkosten für den Platzwart trägt die Verpächterin.
- 14.5** Einnahmen aus der Nutzung der Pachtsache verbleiben vollständig beim Pächter und werden auch nicht auf die Unterstützung der Pächterin nach § 14.2 und 14.3 angerechnet. Entgelte für die Nutzung der Pachtsache erhebt der Pächter nach eigenem Ermessen.
- 14.6** Für die Entnahme von Wasser aus dem Verbindungsgraben Mäckersee – Finowkanal liegt eine Wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung der Wasserwirtschaftsdirektion Spree-Oder-Neiße für den VEB Walzwerk Finow (damaliger Trägerbetrieb der BSG Stahl Finow) vom 03.07.1974 vor. Die Verpächterin hat die Genehmigung mit dem Grundstücksübergang auf sie übernommen. Danach ist die Entnahme von Wasser bis zu einer Menge von 30 m³ je Stunde, 250 m³ je Tag, 20000 m³ je Jahr und die Errichtung des betreffenden Pumpenhauses gestattet. Die Genehmigung ist als Anlage 6 beigelegt und wesentlicher Vertragsbestandteil. Genehmigungen jüngerer Datums sind nicht bekannt. Sobald der Verpächterin eine Aktualisierung dieser Genehmigung vorliegt, wird sie diese dem Pächter übermitteln.

§ 15 Schriftform

- 15.1** Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- 15.2** Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

Eberswalde, den

Boginski
Bürgermeister
(für die Verpächterin)

Hanke
Geschäftsführer
(für den Pächter)

Gatzlaff
stellvertretender Bürgermeister
(für die Verpächterin)

Scharf
Kassenwart
(für den Pächter)