

Vertragsnummer: III/2352-18-02

Pachtvertrag zwischen Stadt Eberswalde und Fußballsportverein Lok Eberswalde e. V.

Pachtvertrag über ein Kunststoffrasenspielfeld

zwischen

der Stadt Eberswalde

Breite Straße 41-44

16225 Eberswalde

diese vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Friedhelm Boginski

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

und

dem Fußballsportverein Lok Eberswalde e.V.

Alfred-Dengler-Str. 11

16225 Eberswalde,

dieser vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch den

1. Vorsitzenden

Herrn Götz Herrmann

und den

2. Vorsitzenden

Herrn Heiko Schröder

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

§ 1 Pachtsache

1.1 Die Verpächterin verpachtet an den Pächter das sich auf der Sportanlage „Fritz-Lesch-Stadion“ befindende Kunststoffrasenspielfeld, Flur 1, Flurstück 2455, Am Stadion 1 in 16225 Eberswalde für sportliche Zwecke. Die Lage der Pachtsache geht aus der Anlage 1 hervor und ist rot gekennzeichnet. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Pachtvertrages.

1.2 Die Pachtsache wird mit folgender Ausstattung, die zur Erfüllung des Vertragszwecks erforderlich ist, verpachtet:

- Trainingsbeleuchtung, bestehend aus 6 Stück 10m hohen Trägermasten mit LED-Leuchtmitteln (durchschnittliche Beleuchtungsstärke = 75 Lux, entspricht der Beleuchtungsklasse III)

- 1 Paar mobile Großfeldfußballtore mit im Bodenrahmen integrierten Antiklippsicherungen und flexibler Sportbodenverankerung

§ 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 von dem Pächter übernommen. Vor Vertragsbeginn werden die Parteien eine gemeinsame Besichtigung durchführen und den Zustand protokollieren (Anlage 2). Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Pachtvertrages.

2.2 Die Verpächterin haftet nicht, wenn zum vereinbarten Vertragszweck, Betreiben eines Kunststoffrasenspielfelds, eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden.

2.3 Der Pächter ist berechtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen, die ausschließlich dem Pachtzweck, Betreiben eines Kunststoffrasenspielfelds, dienen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.

2.4 Wenn der Pächter beabsichtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen, muss er die Verpächterin vorher über die geplanten Baumaßnahmen schriftlich informieren und deren Zustimmung einholen. Darüber ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Verpächterin abzuschließen, die insbesondere Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten, die Finanzierung und Abreden für den Fall der Vertragsbeendigung regelt.

§ 3 Pachtzeit und Kündigungsrechte

3.1 Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2019 und endet am 31.12.2038.

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 Beendigung des Pachtverhältnisses 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 als Sportfläche nutzt und eine andere Nutzungsart von der Verpächterin nicht im Wege einer schriftlichen Vertragsänderung 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 fristgerecht abstellt.

3.5 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, Zahlungsweise

4.1 Die Pacht für die in § 1 beschriebene Pachtsache beträgt jährlich EUR 1.500, in Worten: eintausendfünfhundert Euro, und wird jährlich von der Verpächterin geltend gemacht.

4.2 Die Pacht ist im Voraus spätestens zum 01.02. des jeweiligen Jahres zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Eingang des Geldes, sondern auf die Absendung an.

4.3 Die Pacht ist 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 III/2352-18-02 und das Untersachkonto 23.00035.0 unbedingt als Zahlungsgrund anzugeben.

§ 5 Instandhaltung

5.1 Um das Kunststoffrasenspielfeld nachhaltig zu erhalten, vereinbaren die Vertragsparteien verbindlich die Maßgeblichkeit der Anlage 3 „Pflege- und Wartungsarbeiten des Kunststoffrasenspielfeldes im Fritz-Lesch-Stadion“. Soweit für Pflege- und Wartungsarbeiten danach die Verpächterin zuständig ist, werden mit den Arbeiten seitens der Verpächterin ausschließlich geeignete Fachfirmen bzw. mit dem Umgang mit der Arbeitstechnik und den notwendigen Schritten der Pflege und Wartung vertrautes Fachpersonal beauftragt.

5.2 Während der gesamten Pachtdauer hat der Pächter jährlich mindestens 200 Arbeitsstunden zu erbringen, deren Leistungsinhalt Pflege- und Wartungsarbeiten im Fritz-Lesch-Stadion umfassen. Als Grundlage der Nachweiserbringung der Arbeitsstunden dient ein bis zum 31.03. jeden Jahres zu erstellender Pflege- und Wartungsplan, der die Art und den Umfang der jährlichen Arbeiten beinhaltet.

Insoweit sind die durch den Pächter zu erbringenden Arbeitsstunden mit einem städtischen Beauftragten (Platzwart) fachlich abzustimmen und in einem Nachweisbuch durch ihn und einen zweiten städtischen Beauftragten abzuzeichnen. Die Beweislast für die Erfüllung der Arbeitsstunden liegt beim Pächter.

5.3 Werden dem Pächter Mängel (Schäden u. ä.) an der Pachtsache bekannt, sind diese der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen, sofern nicht eine Beseitigung des Mangels bzw. Schadens unmittelbar durch den Pächter selbst möglich und zumutbar ist.

§ 6 Haftung

6.1. Die verschuldensunabhängige Haftung der Verpächterin für einen bei Vertragsschluss vorhandenen Mangel gemäß § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB wird ausgeschlossen.

6.2 Die verschuldensabhängige Haftung der Verpächterin beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

§ 7 Werbeanlagen

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

§ 8 Unterverpachtung

8.1 Der Pächter ist berechtigt, die Pachtsache an Vereine oder andere Nutzergruppen ganz oder teilweise unter zu verpachten. Aus dieser Nutzung resultierende Nutzungsentgelte verbleiben beim Pächter.

8.2 Die 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 einem Dritten, dem der Gebrauch der Pachtsache von ihm überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht

9.1 Der Pächter übernimmt hinsichtlich des Pachtgegenstands die Verkehrssicherungspflicht.

9.2 Der Pächter stellt die Verpächterin im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Pachtgegenstand frei.

§ 10 Betreten der Pachtsache

10.1 Die Verpächterin oder die von ihr Beauftragten dürfen die Pachtsache zur Prüfung ihres Zustands nach rechtzeitiger Ankündigung auch während der Betriebszeiten betreten.

10.2 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 zu besichtigen.

10.3 Der Pächter hat sicherzustellen, dass die Rechte der Verpächterin nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

10.4 In Fällen dringender Gefahr kann die Verpächterin die Pachtsache ohne Vorankündigung auch bei Abwesenheit des Pächters betreten.

§ 11 Rückgabe der Pachtsache

11.1 Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache in einem für die Verpächterin als Kunststoffrasenspielfeld nutzbaren Zustand zurückzugeben. Dass sich der Pachtgegenstand in einem als Kunststoffrasenspielfeld nutzbaren Zustand befindet, erkennt die Verpächterin grundsätzlich an, sofern die Pachtsache gemäß den Benutzungs- und Pflegehinweisen des Herstellers sowie der Benutzungsordnung des Verpächters durch den Pächter gebraucht wurde. Bei der Beurteilung des nutzbaren Zustandes gemäß Übergabeprotokoll (Anlage 2) wird durch die Verpächterin berücksichtigt, dass der Ausführung dieses Kunstrasenspielfeldes eine Lebensdauer von ca. 15 Jahren prognostiziert wird und im Rahmen des Sportbetriebes lebenszyklusbedingte Abnutzungen an der Pachtsache auftreten.

11.2 Der Pächter hat der Verpächterin sämtliche sich in seinem Besitz befindenden Schlüssel auszuhandigen. 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.

11.3 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.

11.4 Setzt der Pächter den Gebrauch der Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit fort, so gilt das Pachtverhältnis nicht als verlängert. Einer stillschweigenden Verlängerung des Vertragsverhältnisses im Sinne des § 545 BGB widerspricht die Verpächterin hiermit bereits ausdrücklich.

§ 12 Zusätzliche Vereinbarungen

12.1 Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit Unterzeichnung dieses Pachtvertrages der bereits bestehende Pachtvertrag vom 13.04.2010 mit Ablauf des 31.12.2018 endet.

12.2 Der Pächter gestattet der Verpächterin unentgeltlich in der Zeit von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr die wöchentliche Nutzung (montags bis freitags) für den Schulsport. Ein diesbezüglicher Belegungsplan wird dem Pächter durch die Verpächterin mindestens zwei Wochen vor Nutzungsbeginn übergeben. Aus dieser Nutzung resultierende Nutzungsentgelte verbleiben bei der Verpächterin.

12.3 Die Pachtsache bleibt während der gesamten Pachtdauer Bestandteil der Sportstätte als öffentliche Einrichtung; die Pächterin erwirbt durch diesen Vertrag nicht das Recht, Andere uneingeschränkt von der Nutzung der Pachtsache auszuschließen, sofern das Interesse an der Nutzung der Pachtsache durch Andere im Einzelfall überwiegt. Wird die Sportstätte für Veranstaltungen wie z. B. Wettkämpfe, Sport- und Volksfeste, Begegnungen und Treffen, Ausstellungen und Leistungsvergleiche der Verpächterin oder Dritter genutzt, hat die Pächterin die Pachtsache unentgeltlich zum Zwecke der Veranstaltung zur Nutzung durch Andere freizugeben; von der Erforderlichkeit der Freigabe zur Nutzung durch Andere setzt die Verpächterin die Pächterin mindestens zwei Wochen vor Beginn der Veranstaltung in Kenntnis. Hierbei sind die sportlichen Belange des Pächters, insbesondere die ungehinderte Durchführung des Trainings- und Wettkampfbetriebs der verschiedenen Alters- und Spielklassen, angemessen zu wichten.

12.4 In den Fällen gemäß § 12.2 und § 12.3 dieses Vertrages werden die jeweiligen Nutzer vor Nutzungsbeginn durch die Verpächterin über die Bedingungen und Verhaltensweisen zur Nutzung des Kunststoffrasenspielfeldes aktenkundig belehrt.

Des Weiteren wird durch die Verpächterin die umgehende Beseitigung von Müll, Unrat und anderen losen Verunreinigungen auf dem Kunstrasenspielfeld und den angrenzenden Randbereichen, die im Zusammenhang mit der Nutzung durch die Verpächterin stehen, veranlasst.

Gleiches gilt, wenn fachlich und technisch möglich, für die Behebung jeglicher Art von Beschädigungen an der Pachtsache.

§ 13 Schlussbestimmungen

13.1 Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht.

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

13.2 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

13.3 Sind einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam, so bleibt die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen bestehen. Sofern unwirksame Vertragsregelungen von gesetzlichen Bestimmungen abweichen, treten an die Stelle der unwirksamen Vertragsregelungen die gesetzlichen Bestimmungen, von denen abgewichen wurde.

Eberswalde, den ____ . ____ 2019

Eberswalde, den ____ . ____ 2019

Für die Verpächterin

Für den Pächter

Boginski

Bürgermeister

Herrmann

1. Vorsitzender

Schröder

2. Vorsitzender

Anlage 1



Anlage 3

Pflege – und Wartungsarbeiten des Kunststoffrasenspielfeldes im Fritz-Lesch-Stadion

Pflege – und Wartungsarbeiten	Durchführungsrhythmus	Technikeinsatz bzw. Maßnahmen	Verpächterin	Pächter
Durchführung einer Sportplatzinspektion	jährlich	Beauftragung eines Fachunternehmens	x	
Intensivpflege (Tiefenreinigung)	1- 2 mal jährlich	Abschluss eines Wartungsvertrages	x	
Auflockern des Sand-/Gummi-Granulats und Aufbürsten der Kunstrasenfläche (Aufstellen der Rasenhalme, Abschütteln des Granulats von den Halmen, Egalisierung des Füllstandes)	in Abhängigkeit vom Nutzungsgrad 14 –täglich	Einsatz eines Pflegegerätes mit Nadelbalken und Bürste	x	
Entfernung von Oberflächenschmutz auf dem Kunstrasen (organischer und sonstiger Unrat, bspw. Blätter, Baumnadeln, Blüten, Papier, Zigaretten ...)	täglich bzw. nach Bedarf	Bearbeitung mit einer Dreiecksbürste bzw. eines anderen geeigneten Pflegegerätes	x	
Reinigung der Randbereiche des Kunstrasens von innen nach außen (Laubeseitigung ...)	täglich bzw. nach Bedarf	Einsatz eines stufenweise regelbaren Laubbläfers	x	
Pflege der angrenzenden Pflasterflächen	täglich bzw. nach Bedarf	Manuelles Beseitigen von Unrat und Verschmutzungen sowie Unkraut		x
Pflege der umlaufenden Naturrasenflächen	je nach Vegetationsphase	Durchführung von Rasenpflegemaßnahmen (Mähen, Wässern, Düngen, Nachsaat)	x	
Kontrolle wesentlich beanspruchter Zonen (Strafstoßpunkte, 5 m- und 16 m- Raum, Mittelkreis,	wöchentlich	Beschädigungen und Füllstand prüfen, wenn notwendig, neues Füllmate-	x	

Pachtvertrag zwischen Stadt Eberswalde und Fußballsportverein Lok Eberswalde e. V.

Pflege – und Wartungsarbeiten	Durchführungs- rhythmus	Technikeinsatz bzw. Maßnahmen	Verpächterin	Pächter
Eckpunkte)		rial einarbeiten		
Entfernung vorhandenen Pflanzenwuchses	bei Bedarf	Vorsichtiges Ausreißen bzw. Abschneiden	x	
Entfernung von Müll, Unrat und anderen losen Verunreinigungen auf dem Kunstrasenplatz und den angrenzenden Randbereichen, die im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Pächter stehen	bei Bedarf	Umgehende Beseitigung		x
Entfernung von Müll, Unrat und anderen losen Verunreinigungen auf dem Kunstrasenplatz und den angrenzenden Randbereichen, die im Zusammenhang mit der Nutzung durch die Verpächterin gemäß §§ 12.2 und 12.3 stehen	bei Bedarf	Umgehende Beseitigung	x	
Manuelle Schneeräumung; Maschinelle Räumung ist nicht vorgesehen	bei Bedarf	Manuelle Schneeräumung		x
Bei Eis oder gefrorener Schneedecke ist keine Nutzung möglich				