

Pachtvertrag
Ident-Nr. Regisafe: 235265

Zwischen der Gemeinde Schacht-Audorf
vertreten durch die Bürgermeisterin Beate Nielsen
über Amt Eiderkanal
Schulstraße 36, 24783 Osterrönfeld

– Verpächterin –

und dem Schulverband im Amt Eiderkanal
vertreten durch den stellvertretenden Schulverbandsvorsteher Eggert
Voss
über Amt Eiderkanal
Schulstraße 36, 24783 Osterrönfeld

– Pächter –

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1
Pachtgegenstand

Die Verpächterin verpachtet dem Pächter die unten aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile zur eigenverantwortlichen Nutzung als Schulsportplatz und Schulwald:

Lfd. Nr.	Gemeinde/ Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Örtliche Bezeichnung	Größe in m ²	Jahrespacht in Euro
1	Schacht- Audorf	Freilandfläche als Sportplatz bzw. Schulwald Schacht-Audorf Dorfstraße	Flur 6 Flurstück: grün markierte Teilfläche <u>27</u> 14	ca. 10.651	3.834,36



Das Pachtgrundstück ist im Detail in der als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rot umrandet dargestellt.

Das Pachtobjekt ist im Jahre 2022 errichtet und im neuwertigen Zustand. Es ist den Bedürfnissen des Sports entsprechend wie folgt ausgestattet:

- Laufbahn
- Weitsprunggrube
- Rasensportfeld

Des Weiteren befindet sich auf der Pachtfläche der Schulsportwald.

Der ordnungsgemäße Zustand wird durch die als **Anlage 2** beigefügten Fotos dokumentiert.

§ 2 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis wird mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. Es beginnt am 01.01.2022 und endet am 31.12.2051, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Eine Vertragsverlängerung bedarf einer neuen Vereinbarung. Eine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Pachtzins und Fälligkeit

Der jährliche Pachtzins beträgt	vom 01.01.-31.12.2022	€ 1.578,00
	ab dem 01.01.2023	€ 3.834,36

und ist ab dem 01.01.2023 jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr fällig.

§ 4 Betriebskosten

1. Der Pächter übernimmt die mit dem Betrieb der Sportanlage verbundenen Bewirtschaftungskosten gem. § 2 BetrKV., soweit sie anfallen.

2. Die Verpächterin ist berechtigt, nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Pachtobjektes stehen, auf den Pächter umzulegen. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten sind auf 10 % der Nebenkostenvorauszahlungen vom Zeitpunkt der Geltendmachung der neuen Positionen gedeckelt.

§ 5 Indexierung/Wertsicherungsklausel

Der in § 3 genannte Nettopachtzins wird wie folgt wertgesichert:

1. Für den Fall, dass der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland sich um 10,00 % oder mehr verändert, so erhöht oder vermindert sich die vereinbarte Pacht entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex. Die Änderung der Pacht erfolgt automatisch mit Wirkung auf das nächste Pachtjahr ab dem 01.01. nach Eintritt des Änderungstatbestandes, so dass die angepasste Pacht ohne eine besondere Aufforderung des Verpächters von dem nächsten

Pachtjahr an geschuldet wird. Im Falle einer Erhöhung hat der Verpächter die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen; die jeweils andere Partei kommt erst innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang dieser Mitteilung in Verzug.

2. Eine weitere Änderung der Pacht erfolgt ebenfalls, ohne dass es einer besonderen Änderungserklärung bedarf, sobald sich der vorgenannte Preisindex gegenüber dem der jeweils vorangegangenen Anpassung zugrunde gelegten Indexstand erneut um 10,00 % oder mehr geändert hat. Falls die Basis der Berechnung des in Abs. 1 genannten Indexes verändert wird oder der Index selbst abgeschafft werden sollte, vereinbaren die Parteien, dass die Pacht an den ihm wirtschaftlich am nächsten kommenden, vergleichbaren, anderen veröffentlichten Preisindex des Statistischen Bundesamtes, hilfsweise des entsprechenden Preisindex für Deutschland des Europäischen Amtes für Statistik gemäß obenstehenden Regelungen gekoppelt ist. Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Pachtänderungen, deren Höhe dem Pächter schriftlich mitgeteilt wurden, nicht korrigiert. Für künftige Pachtänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

3. Die Parteien gehen davon aus, dass die Wertsicherungsregelung nach dem Preisklauselgesetz wirksam ist. Sollte dies nicht der Fall sein, bleiben die übrigen zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarungen dennoch gültig. Die Parteien werden in diesem Fall auch für die Vergangenheit eine neue, wirksame Wertsicherungsregelung oder einen Leistungsvorbehalt vereinbaren, der der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich so nahe als möglich kommt.

§ 6

Nutzungsumfang

1. Die Verpachtung der Grundstücksfläche erfolgt zur alleinigen Nutzung der Schüler der Schule in 24790 Schacht-Audorf, Dorfstraße 60, als Schulsportanlage und im westlichen Teilbereich auf dem Grundstück als Schulwaldgelände für Lehrzwecke.

2. Der Pächter gestattet der Öffentlichkeit, das gepachtete Grundstück auf dem Zuweg zum Jugendtreff „Point“ während dessen Öffnungszeiten zu nutzen.

3. Der Pächter trägt die Gefahr, die mit der Nutzung verbunden ist.

4. Eine Nutzung des Grundstücks für andere Zwecke und für die Errichtung von Gebäuden aller Art bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Die Aufstellung der für den Sport üblichen Geräte, wie Tore, Ballfangnetze usw. kann ohne Zustimmung der Verpächterin erfolgen.

Ausdrücklich wird die Zustimmung der Verpächterin erteilt, für die entgeltliche Untervermietung des Sportplatzes zugunsten des Pächters an andere Nutzer (Vereine, Verbände usw.) für sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen.

5. Die Verpächterin stimmt grundsätzlich einer Nutzung der alljährlich stattfindenden Übernachtungen der Schulabgänger der Schule Schacht-Audorf in Zelten auf dem Sportplatzgelände zu. Die jeweilige Genehmigung ist von den Schulabgängern bei dem Ordnungsamt des Amtes Eiderkanal mit einer Stellungnahme der Schulleitung zu beantragen.

Die Zuständigkeit des Amtsvorstehers des Amtes Eiderkanal ergibt sich aus § 37 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 4 Amtsordnung (AO).

6. Die Verpächterin überträgt dem Pächter im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht.

§ 7

Unterhaltung der Sportanlage

1. Die Verpächterin als Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die Gesamtsportanlage incl. der Zaunanlage des gesamten Grundstücks weiterhin durch laufende Pflegemaßnahmen in regelmäßigen Abständen entsprechend des Bedarfs durch Rasenmähen, Harken, Unkraut jäten und anderen Schönheitsreparaturen und sonstigen geeigneten Maßnahmen in einem guten und funktionsfähigen Zustand zu erhalten.
2. Der Pächter verpflichtet sich, die lfd. Kosten für die unter Abs. 1 aufgeführten Unterhaltungsarbeiten zu übernehmen, in Form einer Kostenerstattung des entsprechenden Arbeitsstunden-Aufwandes des Bauhofpersonals der Gemeinde Schacht-Audorf und des notwendigen verbrauchten Materials, wie z.B. laufende Pflege der Sportanlage und gärtnerische Arbeiten.
3. Der Pächter verpflichtet sich darüber hinaus, die im Mehrjahres-rhythmus anfallende laufende Instandhaltung- und Instandsetzung der Sportanlage auf eigene Kosten von einer Fachfirma durchführen zu lassen.
4. Bauliche Veränderungen bzw. Ergänzungen durch den Pächter bedürfen der Genehmigung der Verpächterin.

§ 8

Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

1. Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Die Verpächterin versichert, dass ihr keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind. Im Übrigen ist die Haftung der Verpächterin wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und positiven Vertragsverletzungen oder Verschulden beim Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
2. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das Pachtobjekt. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z.B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Vertragsfläche. Allerdings obliegt es weiterhin der Verpächterin, die Wegereinigung und den Winterdienst auf einem Teil des Pachtgrundstückes für den Überweg zum Jugendtreff „Point“, Dorfstraße 54.
3. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht grundsätzlich auf eigene Gefahr. Vor jeder Benutzung ist die Sportanlage, die dazugehörigen Anlagen und die Geräte auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck zu prüfen. Die jeweils verantwortliche Person hat sicherzustellen, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.
4. Der Pächter ist verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Verpächterin an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung.
5. Dem Pächter obliegt die Überwachung der gesamten Sportanlage und Nebeneinrichtungen. Soweit durch bestehende Schäden oder Gefahrenlagen Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, muss der Pächter eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge. Eine unverzügliche fernmündliche und schriftliche Meldung an die Verpächterin ist in diesen Fällen erforderlich.

6. Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Einrichtungen durch die zugelassenen Nutzer entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Hausordnung sowie unter Beachtung evtl. bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

§ 9 Versicherungen

Der Pächter wird, sofern eine Versicherung des Pachtobjektes möglich ist, entsprechende Versicherungen auf seine Kosten abschließen.

§ 10 Duldungspflichten des Pächters

1. Die Verpächterin ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Die Beauftragten sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Pächter anmelden.

2. Die Verpächterin hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von 3 Monaten evtl. Bauarbeiten auf dem Pachtgrundstück durchzuführen. Hierdurch verursachte, kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Pächter zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 11 Kündigung

1. Sollte der Schulverband als Pächter die Pachtfläche als Schulsportplatz nicht mehr benötigen, ist eine Rückgabe und Aufhebung des Pachtvertrages auch ohne Kündigungsfrist jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

2. Die Verpächterin kann das Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen, wenn

- a) der Pächter den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
- b) der Schulverband sich auflöst.

§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Das verpachtete Grundstück wird, sofern nachträglich nichts anderes vereinbart wurde (z. B. genehmigte Erweiterung der Anlage), bei Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben, in dem es sich zu Vertragsbeginn befunden hat.

2. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter auf Verlangen der Verpächterin verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen innerhalb einer zumutbaren Frist auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

3. Die Verpächterin ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Pächters beseitigen zu lassen, wenn der Pächter seinen Verpflichtungen innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommt.

§ 13
Schlussbestimmung

Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein oder der Vertrag Lücken enthalten, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Sollte es zur Herbeiführung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlich sein, den Vertrag inhaltlich zu ändern oder zu ergänzen, so verpflichten sich beide Vertragsparteien, die zu solchen Änderungen oder Ergänzungen erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, soweit dadurch die wirtschaftliche Zielsetzung, die beide Parteien mit dem Abschluss dieses Vertrages bezwecken, nicht wesentlich berührt wird. Im Zweifel gilt die gesetzliche Norm als vereinbart.

Datum

Datum

(für die Verpächterin)
Beate Nielsen
Bürgermeisterin

(für den Pächter)
Eggert Voss
stellv. Schulverbandsvorsteher